

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Tržní a administrativní ocenění objektu občanské vybavenosti

Market and Administrative Valuation of Building for Civil Services

Student: Bc. Michaela Mrkvová

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph. D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Michaela Mrkvová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 00 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Tržní a administrativní ocenění objektu občanské vybavenosti**
Market and Administrative Valuation of Building for Civil Services

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Tržní a administrativní oceňování nemovitostí v ČR
 3. Ocenění objektu občanské vybavenosti
 4. Srovnání použitých metod
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků diplomové práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

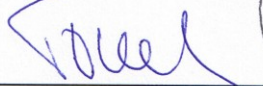
BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
BRADÁČ, Albert, Josef FIALA a Vítězslava HLAVINKOVÁ. *Nemovitosti: oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2007. 743 s. ISBN 80-7201-679-2.
ZAZVONIL, Zdeněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

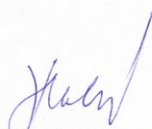
Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 27.04.2012


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Čestné prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracovala samostatně a uvedla jsem všechny použité podklady a literaturu.

V Ostravě dne 15. července 2012

.....

Bc. Michaela Mrkvová

Poděkování

Chtěla bych poděkovat všem, kteří mi byli nápomocní, při zpracování diplomové práce. Jmenovitě děkuji vedoucímu mé práce Ing. Davidovi Slavatovi, Ph.D., za odborné vedení při zpracování diplomové práce. Paní Ing. Heleně Hrtoňové, pracující na odboru životního prostředí, majetku a investic, konkrétně oblast investic občanských a inženýrských staveb a správa budov škol, za poskytnutí potřebných informací a strávený čas.

Obsah

1 Úvod.....	5
2 Tržní a administrativní oceňování nemovitostí v ČR	7
2.1 Oceňování nemovitostí a veřejná politika	7
2.2 Základní pojmy v oblasti oceňování.....	8
2.3 Katastr nemovitostí.....	10
2.4 Tržní oceňování nemovitého majetku	13
2.4.1 Hodnototvorné faktory	15
2.5 Administrativní oceňování nemovitého majetku.....	17
2.6 Metody oceňování nemovitého majetku.....	19
2.6.1 Výnosová metoda	20
2.6.2 Nákladová metoda	21
2.6.3 Porovnávací metoda	24
3 Oceňování objektu občanské vybavenosti.....	25
3.1 Nález.....	25
3.2 Administrativní ocenění	29
3.2.1 Ocenění původní části školy nákladovým způsobem.....	29
3.2.2 Ocenění novější části školy nákladovým způsobem	32
3.2.3 Ocenění budovy sloužící jako sklad nářadí nákladovým způsobem.....	35
3.2.4 Ocenění pozemků	37
3.2.5 Ocenění trvalých porostů	38
3.2.6 Ocenění venkovní úpravy.....	41
3.2.7 Stanovení výsledné administrativní ceny	44
3.3 Tržní ocenění	45
3.3.1 Porovnávací metoda pro ocenění budovy	45
3.3.2 Porovnávací metoda pro ocenění pozemků.....	49
3.3.3 Stanovení výsledné tržní hodnoty	52
4 Srovnání použitých metod	53
4.1 Srovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění.....	53
4.1.1 Srovnání ocenění budovy základní školy	54
4.1.2 Srovnání ocenění pozemku základní školy	56

4.2 Výhody a nevýhody administrativního a tržního ocenění	58
4.3 Alternativy využití objektu základní školy.....	59
5 Závěr.....	61
Seznam literatury	63
Seznam zkratek	65
Prohlášení o využití výsledku diplomové práce	
Seznam příloh	

1 Úvod

Ke zpracování diplomové práce jsem si vybrala oblast oceňování majetku, a to konkrétně „Tržní a administrativní ocenění nemovitostí v České republice“. Problematika oceňování je zajímavou oblastí, ale nese sebou, jak pozitivní, tak negativní stránku. Oceňování nemovitosti je vědní disciplína, která má své důležité postavení ve veřejné politice a je zahrnuta do veřejného i soukromého života. Oceňování můžeme také definovat jako postup, odbornou činnost, při které se získá cena nebo hodnota nemovitosti či pozemku. Důležitou roli a neodmyslitelné postavení v oceňování zaujímá katastr nemovitostí. Ten tvoří ucelený, průběžně aktualizovaný informační systém o pozemcích, stavbách, bytech a nebytových prostorech. Zahrnující jejich soupis, popis a jejich polohové a geometrické určení. Základním právním předpisem, který upravuje oceňování majetku v České republice, je zákon č. 151/1997Sb., o oceňování majetku, ve znění platných právních předpisů k 1. 1. 2012 a vyhláškou č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění platných právních předpisů k 1. 1. 2012.

Diplomová práce se zaměřuje na tržní a administrativní ocenění objektu občanské vybavenosti, konkrétně se jedná o základní školu, nacházející se v místní části Nová Ves, města Frýdlantu nad Ostravicí, okres Frýdek – Místek, kraj Moravskoslezský. Město Frýdlant nad Ostravicí je vlastníkem této školy. Tržní ocenění nemovitosti je provedeno na základě aktuální nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi, kde postup není upraven žádnými právními předpisy a záleží jen na odbornosti, zodpovědnosti a vlastním uvážení odhadce. Administrativní ocenění je založeno na přesně stanovených a definovaných postupech a krocích, vyplývajících ze zákona. Tržní hodnota by se měla co nejvíce přibližovat administrativní ceně, aby se předcházelo budoucím problémům, ohledně spekulace subjektů. Správné stanovení je také důležité v rámci žádosti o poskytnutí úvěru. Provedení administrativního ocenění je pak nezbytné pro správné stanovení základů daně z převodu nemovitostí a daně darovací.

Cílem této práce je nastínit teoretická východiska oceňování nemovitostí a následná aplikace jednotlivých metod tržního a administrativního ocenění na vybraný objekt občanské vybavenosti. Následné zhodnocení výsledků v rámci použitých metod a určení nejvýhodnější metody pro daný typ nemovitého majetku. Součástí stanovení cíle práce je vyobrazení výhod a nevýhod tržního a administrativního ocenění a navržení alternativ pro využitelnost Základní školy v Nové Vsi, v případě jejího budoucího prodeje.

Na cíl diplomové práce navazuje stanovení hypotézy. **Hypotéza** zní: „výsledná hodnota zjištěná pomocí tržního ocenění je vyšší, než cena stanovená administrativním oceněním“. Budova Základní školy v Nové Vsi je stanovena jako objekt občanské vybavenosti, byla zde provedena řada rekonstrukcí, je využívána již 138 let, a tudíž by hodnota administrativního ocenění měla být nižší. Hlavním faktorem bude staří a tedy případné opotřebení. Tato hypotéza poukáže na rozdíly zjištěných hodnot v tržním a administrativním ocenění.

K řešení diplomové práce bude uplatněna **metoda** tržního ocenění (metoda porovnávací) a metoda administrativního ocenění (nákladová metoda). Součástí je také standardní metoda komparace, pro zhodnocení a porovnání potřebných hodnot a metoda analýzy, pro provedení dílčích výsledků.

Diplomová práce je kromě úvodů a závěrů rozčleněna do dalších tří kapitol a podkapitol. *Druhá kapitola* v první části vymezuje vztah neboli spojitost oceňování nemovitostí v České republice k veřejné politice, základní pojmy v oblasti oceňování majetku, zmínku o katastru nemovitostí a seznámení s hodnototvornými faktory. Následuje samotná teoretická charakteristika jednotlivých způsobů ocenění, a to konkrétně tržní a administrativní metody, včetně popisu použitých metod, které slouží k zjištění výsledných hodnot, či cen.

V *třetí kapitole* jsou tržní a administrativní metody aplikované na vybranou oceňovanou nemovitost, konkrétně na Základní školu v Nové Vsi, ve vlastnictví města Frýdlantu nad Ostravicí. Nejprve bude proveden situační popis výše zmíněné nemovitosti, charakteristika, dopravní dostupnost a technický popis. V druhé fázi již aktuální ocenění objektu občanské vybavenosti.

Čtvrtá kapitola na základě výsledků ocenění z předcházející kapitoly, se zaměří na celkové srovnání výpočtů tržního i administrativního ocenění. Následné zhodnocení použitých metod u ocenění budovy a pozemku. Důležitou součástí také budou možné alternativy využitelnosti Základní školy v Nové Vsi a využití předmětného objektu za jiným účelem, nežli poskytování vzdělávacích služeb.

Pro zpracování diplomové práce, byla využita literatura platná k 1. 1. 2012. Práce je doplněná o přílohy, které poskytnou podrobný náhled na zjištěné výpočty, a také jednodušší pohled do řešené problematiky v diplomové práci.

2 Tržní a administrativní oceňování nemovitostí v ČR

Druhá kapitola diplomové práce obsahuje v první části souvislosti oceňování nemovitosti s veřejnou politikou. Následuje zmínka o základních pojmech v oblasti oceňování a zmínka o katastru nemovitostí, jelikož se jedná o soubor údajů o nemovitostech v celé České republice a je výchozím souborem pro jakékoliv oceňování nemovitostí. Dále kapitola seznámí s popisem tržního a administrativního oceňování. U tržního oceňování jsou zmíněny hodnototvorné faktory pozemků, administrativních budov, hal a skladů. Závěr kapitoly představí základní vědecké metody, jež se používají pro oceňování nemovitostí v České republice, konkrétně se jedná o metodu výnosovou, nákladovou a porovnávací. Oceňování nemovitého majetku je jedna z ekonomických vědních disciplín. Představuje soubor činností, kdy je určitému předmětu, souboru předmětů a práv, přiřazován peněžní ekvivalent. Jedná se o postup, při kterém chceme zjistit hodnotu majetku v peněžních jednotkách.

2.1 Oceňování nemovitostí a veřejná politika

Pohled na politiku je do jisté míry odrazem vlastní situace jednotlivce, jeho vlastní společenské role ve všech možných podobách. Veřejná politika je širší pojem než veřejná ekonomika a úzce souvisí s vnímáním samotného pojmu „veřejný“. Hlavním tématem veřejné politiky je veřejný zájem, je definován politicky a podporuje zajištění veřejných statků. Rozhoduje se na základě veřejné volby a vše je doprovázeno nezbytnou veřejnou kontrolou.¹

Výše popsaná veřejná politika je v rámci oceňování nemovitostí cílem, nikoli nástrojem. Ve veřejném zájmu je správný způsob ocenění nemovitosti, jelikož mezi daňové příjmy veřejných rozpočtů patří daň dědická, darovací a daň z převodu nemovitostí. Obvykle je postup ocenění zcela svobodný, až na omezení diktované účelem nebo státem. Stanovené pro jednotnou, spravedlivou daňovou a poplatkovou politiku a případné další úkoly v souladu s Ústavou ČR.² Oceňování nemovitostí souvisí s veřejnou politikou, která je uskutečňována na lokální úrovni. Lokální politika je deklarovaná obecním zastupitelstvem, stavebním úřadem, katastrálním a finančním úřadem. Za objekt lokální politiky můžeme považovat všechny občany obce a organizace působící v obci.

Téma diplomové práce se zaměřuje na *Ocenění objektu občanské vybavenosti*, konkrétně se jedná o Základní školu v Nové Vsi, ve vlastnictví města Frýdlantu nad Ostravicí,

¹ HALÁSEK, Dušan. *Veřejná ekonomika*. 2. vyd. Opava: Optys, 2007. Str. 29. ISBN 80-85819-60-0.

² HALÁSEK, Dušan. *Veřejná ekonomika*. 2. vyd. Opava: Optys, 2007. Str. 29. ISBN 80-85819-60-0.

okres Frýdek – Místek, kraj Moravskoslezský. Ocenění této školní budovy je důležité pro účely účetnictví, daně z nemovitostí, daně dědické, daně darovací a daně z převodu nemovitostí. V podstatě hlavně pro zjištění tržní hodnoty a administrativní ceny, v případě prodeje, či exekuce.

Oceňování jak ve veřejném, tak soukromém sektoru můžeme rozdělit na ocenění tržní a administrativní. Rozdíl mezi těmito dvěma metodami spočívá především v tom, že v případě tržního oceňování neexistují předem daná pravidla a postupy pro ocenění. Volba zcela závisí na odbornosti a vlastní zodpovědnosti odhadce. Kdežto administrativní ocenění je založeno na přesně daných a definovaných postupech a krocích, které vyplývají ze zákona a zejména z jeho prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb.

2.2 Základní pojmy v oblasti oceňování

Předmětem právních vztahů jsou především věci. Na rozdíl od běžného chápání se věcmi v právním smyslu rozumí ovladatelné hmotné předměty a přírodní síly, které jsou užitečné, a tedy slouží k potřebě lidí. Třídění věcí lze podle různých kategorií, nejdůležitější dělení je na věci movité a nemovité. V ustanovení § 119 odst. 2 občanského zákoníku se podává vymezení nemovitostí, jako pozemků a staveb, spojených se zemí pevným základem. Všechny ostatní věci jsou věcmi movitými. Rozlišení movitých a nemovitých věcí, je důležité např. při nabývání vlastnického práva.³ Níže je uveden stručný popis základních pojmů.⁴

Nemovitost – resp. věc nemovitá, je definována občanským zákoníkem. Zde jsou nemovitosti vymezeny:⁵ pozemky, kterými jsou části zemského povrchu, tedy něco, co je dáno a nelze vyrobit ani spotřebovat. Stavby, tedy rozestavěné nebo dokončené objekty pevně spojené se zemí. Kromě již uvedených dvou základních typů nemovitosti, se můžeme setkat s pojmy bytové a nebytové jednotky. Jejichž existence je definována zákonem o vlastnictví bytů. Chovají se obdobně jako nemovitosti a mohou být samostatným předmětem ocenění.

³ BRADAČ, Albert. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. 4.vyd. Praha: Linde, 2007. Str. 13. ISBN 978-80-7201-679-1.

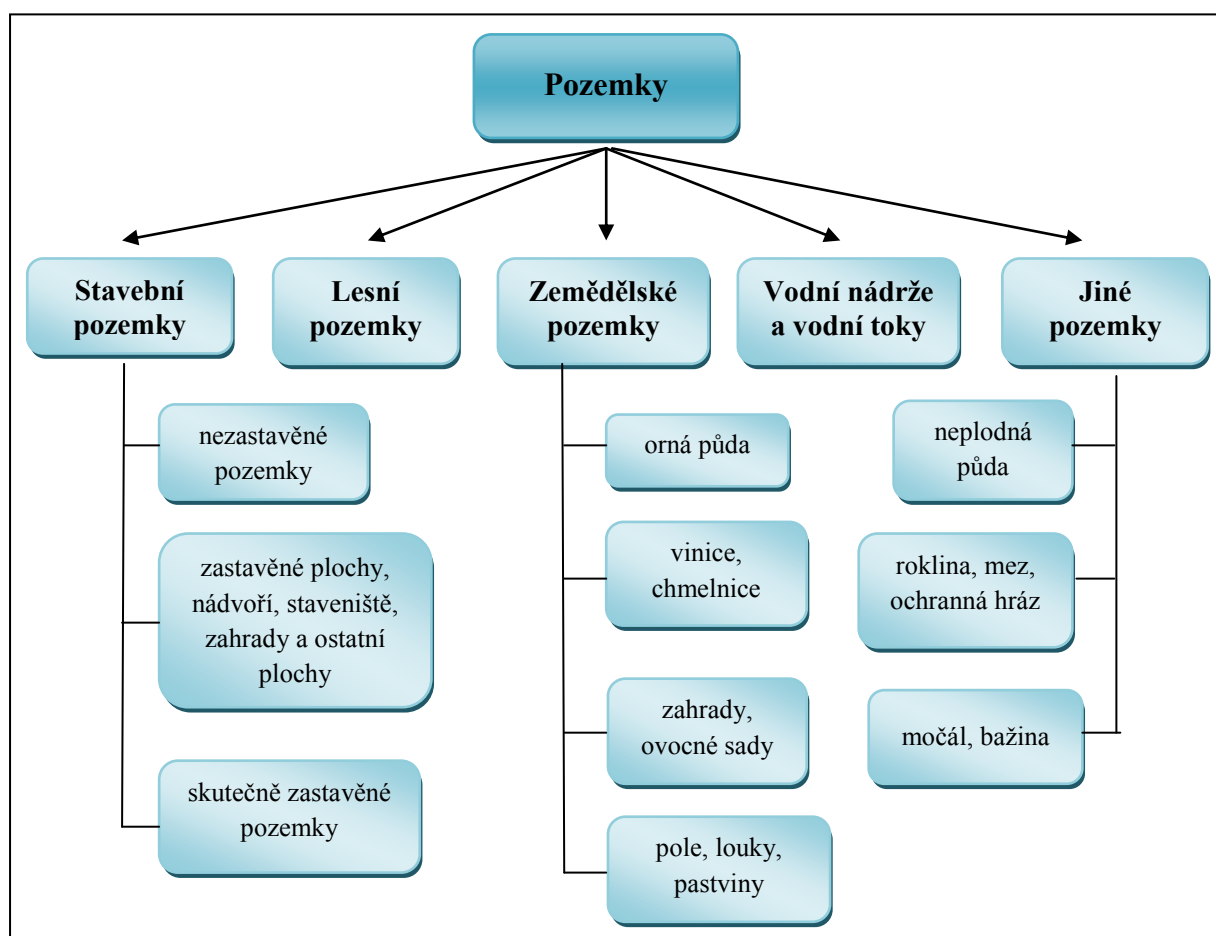
⁴ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. Str. 6. ISBN 978-80-245-1639-4.

⁵ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, § 119 odst. 2. Ostrava: Sagit, 2012. ISBN 80-7208-902-4.

Stavba – chápeme objekt, pevně spojený s pozemkem, který není součástí pozemku. Stavba je tedy věc, která vzniká na základě lidské činnosti. K tomu, aby mohla vzniknout, je zapotřebí pozemek, se kterým je spojena pevným základem. Stavba je věcí nemovitou a nelze ji přemísťovat, aniž by věc nezanikla. Důležitou vlastností je jejich omezená životnost. Pro účely oceňování se stavby člení: stavby pozemní, stavby inženýrské a speciální pozemní, vodní nádrže, rybníky a jiné stavby.

Pozemek – představuje část zemského povrchu, tedy něco, co je dáno a nelze vyrobit, ale ani spotřebovat. Množství pozemku je omezené a další charakteristikou je prakticky nekonečná životnost. Hodnota pozemku spočívá ve schopnosti přinášet užitek. Členění pozemků dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, je následující: stavební pozemky, zemědělské pozemky, lesní pozemky, vodní nádrže a vodní toky a jiné pozemky. U tohoto členění najdeme ještě konkrétní definici jednotlivých druhů pozemků, vyobrazené v obr. 2.1.

Obr. 2.1 Členění pozemků pro účely oceňování



Zdroj: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Vlastní zpracování.

Cena – je peněžním vyjádřením penězi ocenitelných hodnot. Zákon o cenách říká, že cena je peněžní částka, sjednaná při nákupu a prodeji anebo zjištěná podle zvláštního předpisu. Pro účely oceňování je potřebné odlišit tyto dva pojmy. Pro další účely je používaná cena obecná, cena časová, cena reprodukční a cena zjištěná.

Hodnota – představuje ekonomickou kategorii, která vyjadřuje užitek vlastníka majetku k datu, ke kterému se provádí. Hodnota je obrazem návrhu či názoru. Nemusí se rovnat ceně, která je oproti hodnotě, dosažený a realizovaný fakt. Dále se vyskytuje tržní hodnota, věcná hodnota a výnosová hodnota.

Zastavěná plocha – rozumí se plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých konstrukcí, všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny.

Obestavěný prostor – jedná se o prostorové vymezení hlavní části stavebního objektu, zahrnující objem základů, spodní a vrchní části objektu a zastřešení.

Vlastnické právo – užitek vyplývající z nemovitosti. „Vlastnické právo je jedním z nejdůležitějších druhů majetkových práv, má absolutní povahu a vyznačuje se elasticitou. Základní úprava je zařazena do občanského zákoníků. Obsah subjektivního vlastnického práva, je vytvářen souhrnem konkrétních oprávnění, příslušejících vlastníkově věci. Tento postup je označován za tzv. vlastnickou triádu: právo věc užívat a požívat její plody, právo s věcí disponovat a právo věc držet.“⁶

Zástavní právo – spojené s určitou pohledávkou. V případě zániku pohledávky, zaniká automaticky i zástavní právo. Předmět zatížený zástavním právem, může být použit pro uhrazení pohledávky po lhůtě splatnosti, pokud není uhrazena jinak. Zástavní právo je právně vymezeno v občanském zákoníku.

Spoluvlastnictví – při existenci vlastnického práva, může být věc ve vlastnictví jednoho subjektu nebo může patřit více subjektům společně. Z hlediska vymezení podílů, je spoluvlastnictví rozlišováno: podílové a bezpodílové. Jednotlivé druhy podílového spoluvlastnictví se dále dělí: spoluvlastnictví ideální a spoluvlastnictví reálné.

2.3 Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je rozsáhlé, propojené dílo, které se vytváří po mnoho desetiletí. Jedná se o veřejný soubor údajů o nemovitostech na území České republiky, zahrnující jejich soupis a popis, a také polohové a geometrické určení. Tento veřejný soubor je zdrojem

⁶ BRADÁČ, Albert a Josef Fiala, *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004. Str. 15-16. ISBN 80-7201-441-2.

informací, které slouží k ochraně práv k nemovitostem. A to pro daňové a poplatkové účely, k ochraně životního prostředí, zemědělského a lesního půdního fondu, nerostného bohatství, kulturních památek, pro rozvoj území, k oceňování nemovitostí, pro účely vědecké, hospodářské, systematické a pro tvorbu dalších informačních systémů.⁷

V katastru nemovitostí se realizuje řada významných změn. V souvislosti s vytvářením zdokonaleného informačního systému katastru nemovitostí jsou integrovány dohromady soubory geodetických a popisných informací s vybranými částmi dokumentačních fondů. Hlavním cílem a přínosem bylo vytvoření moderního, dálkového přístupu k datům katastru nemovitostí, a to prostřednictvím intranetu nebo internetu. Ze zákona a z vyhlášky č. 162/2001 Sb., je katastr nemovitostí povinen poskytovat, bezúplatně nebo za úplatu, následující formy údajů:⁸

- nahlížení do katastru nemovitostí nebo poskytování ústních informací
- výpisy, opisy nebo kopie ze souboru geodetických informací
- ověřené kopie z katastrálního operátu
- kopie map a tiskové výpisy, které nemají povahu veřejných listin
- dálkový přístup k údajům katastru nemovitostí
- údaje katastru nemovitostí na webových stránkách Českého úřadu zeměměřického a katastrálního
- údaje vedené v elektronické podobě
- kopie katastrální map, doplněná orientačním zákresem pozemkové držby dřívějších pozemkových evidencí

V katastru nemovitostí se evidují definované nemovitosti, jejíž nedílnou součástí je správný zápis do katastru nemovitostí. První podmínkou je správnost a úplnost dosavadních zápisů a druhou podmínkou jsou náležitost listin, předkládaných k zápisu vlastnických a jiných práv k nemovitosti. Evidují se následující druhy nemovitostí:⁹

- pozemky v podobě parcel
- budovy spojené se zemí pevným základem
- byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky

⁷ KUBA, Bohumil a Květa Olivová. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vyd. Praha: Linde, 2008. Str. 19. ISBN 978-80-7201-727-0.

⁸ KUBA, Bohumil a Květa Olivová. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vyd. Praha: Linde, 2008. Str. 178. ISBN 978-80-7201-727-0.

⁹ KUBA, Bohumil a Květa Olivová. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vyd. Praha: Linde, 2008. Str. 21. ISBN 978-80-7201-727-0.

- rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory
- stavby, o nichž to stanoví zvláštní zákon

Vedení a fungování katastru nemovitostí je založeno na několika hlavních zásadách:¹⁰

- *zásada konstitutivní* – všechny smluvní převody nemovitostí, které jsou předmětem evidence v katastru nemovitostí (smlouva o zástavním právu, smlouva o věcném břemenu). Vznikají, mění se či zanikají dnem provedení vkladu práva, či výmazu vkladu do katastru nemovitostí, ke dni podání návrhu.
- *zásada priority* – pořadí zápisů se řídí, pokud zákon nestanoví jinak, dobou, ve které byl návrh na zápis do katastru nemovitostí doručen katastrálnímu úřadu.
- *zásada dispoziční* – veškeré úkony, které se týkají daných nemovitostí. Katastrální úřad může zahájit na základě návrhu účastníků řízení.
- *zásada legality* – katastrální úřad je povinen zkoumat, zda podstatné náležitosti listin doručených s návrhem na vklad, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy.
- *zásada veřejnosti* – katastr je veřejný a každý má právo za přítomnosti pracovníka katastrálního úřadu do něj nahlížet a pořizovat si pro svoji potřebu opisy, výpisy a kopie.
- *zásada veřejné víry* – zápisy, provedené v katastru nemovitostí po 1. 1. 1993, jsou v dobré víře a stav katastru odpovídá skutečnému stavu věci.

Výpis z katastru nemovitostí lze získat mnoha způsoby. Jedním z nich je dálkový přístup do katastru nemovitostí, pomocí internetu. Jedná se o placenou službu s úhradou za každou vytištěnou stránku, ale nahlížení je bezplatné. Výpis můžeme rovněž pořídit prostřednictvím Českého ověřovacího informačního národního terminálu, známe pod názvem Czech Point. Do jeho sítě jsou zapojeny vybrané obecní a městské úřady a vybrané pracoviště České pošty. Pro získání ověřeného výpisu můžeme rovněž požádat libovolného notáře. Jakýkoliv výpis z výše uvedených možností, musí být opatřen kulatým razítkem a podpisem pověřené osoby a tehdy se stává veřejnou listinou.

Zápisy do katastru se provádějí různými způsoby. Je však nutné tyto způsoby náležitě odlišit, neboť mají různý právní význam. Zápis je obecný právní pojem, který v sobě skrývá:¹¹

- *vklad* – nejdůležitějším zápisem, kterým se provádí většina zápisů do katastru.

¹⁰ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. Str. 15 - 16. ISBN 978-80-245-1639-4.

¹¹ BRADÁČ, Albert a Josef Fiala. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004. Str. 60 – 67. ISBN 80-7201-441-2.

Předmětem vkladu jsou práva, zapisována na základě:

- převodu vlastnického práva k nemovitosti
 - zřízení zástavního práva
 - věcná břemena
 - předkupní právo
 - převodu bytu a nebytových prostor
 - prohlášení vlastníka budovy
 - smlouvy o výstavbě domu s jednotkami ve vlastnictví
 - vypořádání společného jmění manželů
 - vydání věci v rámci restitucí
 - vypořádání podílového vlastnictví
- *záznam* – práva k nemovitostem, která vznikla, změnila se nebo zanikla na základě zákona, rozhodnutím státního orgánu, příklepem licitátora na veřejné dražbě, vydražením, přírůstkem, zpracováním, smlouvy v rámci tzv. velké privatizace a další práva.
 - *poznámku* – zapíše katastrální úřad na základě doručeného rozhodnutí a oznámení soudu, správce daně, správce podniku, vyvlastňovacího úřadu, soudního exekutora, osoby oprávněné provádět veřejné dražby či k doloženému návrhu, v jehož prospěch má být poznámka zapsána.

2.4 Tržní oceňování nemovitého majetku

Tržní oceňování nemovitého majetku je v posledních letech upřednostňováno před administrativním oceněním nemovitého majetku. Hlavním důvodem byl přechod, jak soukromých, tak veřejných institucí od použití posudků s administrativními cenami, ke stanovení tržních hodnot nemovitostí. V tržním oceňování samozřejmě existují určité zásady a ustálené zvyklosti, avšak je třeba pochopit, že v první řadě jde o individuální tvůrčí proces hledání a vážení faktorů. Od zpracovatele vyžaduje vlastní invenci, zodpovědnost, samostatné myšlení, neustálé sledování situace na trhu a průběžný sběr dat. Je potřebné disponovat daleko širšími znalostmi a odlišnými dovednostmi, než je tomu při výpočtu ceny administrativní.¹² Tento postup ocenění není nijak určen zákonem, či pevně danými pravidly. Odhadcem je fyzická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá danou prací vykonávat. Na základě udělené koncepce je oprávněn zpracovávat

¹² ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Ceduk, 1996. Str. 11. ISBN 80-902109-0-2.

odhady, nikoli znalecké posudky. Výsledkem celého procesu oceňování je stanovení tržní ceny, kterou může stanovit jak odhadce, tak také znalec.

Tržní cena je stanovena především pro účely soudního řízení ve věcech trestních, civilních i obchodních. Cena se stanovuje při konkrétním prodeji, či koupi a může se od zjištěné hodnoty i výrazně lišit, a proto ji není možné přesně stanovit. Jak moc se bude lišit obvyklá cena od ceny tržní, závisí především na schopnosti odhadnout vývoj nabídky a poptávky na trhu s nemovitostmi, a také na schopnostech prodejce.¹³

Tržní hodnota (obvyklá cena), která se obvykle zjišťuje porovnáváním s již realizovanými prodeji či koupěmi, obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Pokud nejsou potřebné informace k dispozici, je zapotřebí použít náhradní metodiku. Při tom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv. Do ceny se nepromítají mimořádné vlivy, jakou jsou osobní poměry prodávajících a kupujících (majetkové, rodinné).¹⁴

Při tomto způsobu ocenění je možné narazit na několik hodnot, které lze použít jako podklad, pro odhad konečné tržní hodnoty nemovitostí. Obecně závazná metodika pro odhad těchto hodnot neexistuje, ale existují obvykle využívané metody, a do určité míry také standardizované oceňovací metody.¹⁵ Pro zjištění tržní ceny nemovitého majetku jsou nejčastěji používány tři metody: výnosová metoda, nákladová metoda a porovnávací metoda. Můžeme se také setkat s kombinací výnosové a nákladové metody. Jednotlivé metody jsou rozepsány v podkapitole 2.6.

Tržní hodnotu nemovitého majetku ovlivňuje řada faktorů, jedná se především:

- politicko-správní faktory (územní plánování, stavební řád, daňová politika, hospodářská politika státu)
- ekonomické faktory (zaměstnanost, technologie, životní úroveň, inflace, kupní síla, úroková míra)
- fyzikální faktory (poloha, velikost, doprava, stáří stavby, údržba, technická a ekonomická životnost)
- sociálně-demografické faktory (životní styl, vzdělání, vývoj populace, standard bydlení, velikost rodin, sociální politika)

¹³ ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Ceduk, 1996. Str. 79. ISBN 80-902109-0-2.

¹⁴ ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. Praha: Ceduk, 1996. Str. 79. ISBN 80-902109-0-2.

¹⁵ HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. Str. 13 a 43. ISBN 978-80-89364-07-7.

2.4.1 Hodnototvorné faktory

Vlastností jednotlivých typů nemovitostí mohou ovlivňovat jejich hodnotu. U hodnoty nemovitostí hraje klíčovou úlohu jejich poloha. Ta má významný vliv na řadu faktorů, které mají vazbu na hodnotu nemovitosti. Může se zde zmínit např.: výše nájemného, pronajatelnost, míra obsazenosti, hodnota pozemku, výše stavebních nákladů a prodejnost. Jednotlivé typy nemovitostí mají své specifické faktory, které ovlivňují jejich hodnotu.

Hodnototvorné faktory pozemku

Hodnota pozemků spočívá nejen v jejich množství, ale také ve schopnosti přinášet užitek. Užitek pak plyne z jeho využití. Užitek je odlišný pokud se jedná o zemědělské a lesnické pozemky anebo jiné těžební prostory. Hlavním užitekem, které jakékoliv pozemky přinášejí, je možnost výstavby. Za důležité hodnototvorné vlastnosti pozemků můžeme považovat:¹⁶

- *poloha* – nejdůležitější faktor, ovlivňující nejen její hodnotu, ale i prodejnost. Polohu pozemku lze rozlišit jako tzv. makro-polohu (poloha chápána rozsáhleji) a mikro-polohu (poloha chápána v rámci malé lokality). Kvalitu pozemku nelze hodnotit absolutně, ale vždy jen relativně v souvislosti s možným využitím.
- *celková výměra* – čím je pozemek větší, tím roste zpravidla i jeho hodnota v Kč. Naopak hodnota pozemku v Kč/m² bývá obvykle klesající funkcí výměry.
- *způsob využití* – na hodnotu pozemku odráží jeden ze dvou základních hodnototvorných prvků pozemku, kterým je užitek. Způsob využití pozemku ovlivňuje užitek, a tedy výnos a může mít zásadní vliv na jeho hodnotu.
- *stupeň územního plánování* – je zapotřebí, aby bylo zajištěno právo výstavby na daném pozemku. Možnost výstavby vyžaduje čas a hlavně finanční prostředky vlastníka.
- *míra využití* – nízká nebo naopak příliš vysoká míra stavebního využití pozemku, se negativně objeví na jeho hodnotě.
- *tvar pozemku* – může být zastoupen jakýkoliv tvar pozemku, ovšem pokud se jedná např. o příliš úzký tvar stavebního pozemku a z hlediska jeho využití, ovlivňuje negativně hodnotu daného pozemku.
- *inženýrské sítě* – pod tímto pojmem se schovává elektřina, plyn, kanalizace, vodovod. Často představují nemalou položku. U některých pozemků mohou náklady

¹⁶ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. Str. 41 - 43. ISBN 978-80-245-1639-4.

na vybudování inženýrských sítí, převýšit hodnotu pozemku v nezasítovaném stavu. Existence inženýrských sítí má pozitivní vliv na hodnotu pozemku.

- *zátěž z minulosti* – příkladem může být průmyslově využitý pozemek, který je kontaminovaný látkami, které ohrožují zdraví a život lidí. Ocenění a odstranění takové zátěže je prováděno ve spolupráci s odborníky z oblasti geologie, chemie, ekologie. Zátěž má zpravidla negativní vliv na hodnotu pozemku.

Hodnototvorné faktory administrativních budov

Hodnota administrativní budov, ať už se jedná o administrativní budovy pro účely ekonomické, podnikatelské, soukromé, stavební, informační, cestovního ruchu, vzdělávání, zdravotnictví, sociálních služeb a dalších. Hodnotu všech výše uvedených i mnohých dalších, ovlivňuje řada hodnototvorných faktorů:¹⁷

- *poloha* – stejně jako v případě pozemků, tak i zde se jedná o důležitý faktor, ovlivňující hodnotu administrativních budov. V oblasti administrativní, např. u budovy k podnikání (právníci, auditoři, poradenské firmy), je kladen důraz na prestiž dané lokality a zájemci jsou ochotni zaplatit vysoké nájemné. Dalším důležitým faktorem je dostupnost veřejnou a individuální dopravou.
- *konstrukce* – budovy má vliv na výši stavebních nákladů a životnost budovy. Může také určovat dispoziční řešení a vybavení takové budovy.
- *vybavení* – administrativních budov se objeví ve výši její užitné hodnoty. Ve výši nájemného a hodnoty nemovitosti se pak odráží způsob klimatizace, vytápění, rozvody elektrických a počítačových sítí, kvalita sociálního zařízení, výtahy, atd.
- *dispoziční řešení* – pokud je dobré a flexibilní, tak je základem hospodárného využití administrativních budov. Při setkání s nižší hodnotou budovy, může být snížení zapříčiněno např. v důsledku nevhodného osvětlení, špatné komunikace, nepravidelný tvar místností.
- *počet parkovacích stání* – množství parkovacích míst ve spojitosti na kvalitě dopravního spojení veřejnou dopravou, ovlivňuje hodnotu administrativních budov.
- *nájemci a nájemní smlouvy* – administrativní budovy jsou často předmětem nájemních vztahů. Náležitosti smlouvy, jako jsou délka, vypověditelnost, indexace, výše nájemného atd., představují faktory ovlivňující hodnotu dané budovy.

¹⁷ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. Str. 44 – 45. ISBN 978-80-245-1639-4.

Hodnototvorné faktory výrobních hal a skladů

Tak jako u dvou výše popsaných faktorů, ovlivňují hodnotu pozemku a administrativních budov, tak i u výrobních hal a skladů, se setkáme s hodnototvornými faktory. Jak haly, tak sklady, by měly zajišťovat efektivní ochranu zboží, surovin a materiálu. U tohoto druhu nemovitostí, se setkáme s následujícími druhy hodnototvorných faktorů:¹⁸

- *poloha* – hraje hlavní roli v případě určení hodnoty nemovitosti. Důležitá je především dopravní dostupnost silniční dopravou a zajištění bezproblémového provozu nákladních automobilů. Výhodou může být napojení na železnici či letištní terminály.
- *konstrukce* – haly a skladu je další důležitý faktor. Velký vliv má především výška skladovacích prostor.
- *nosnost* – hraje významnou roli v případě vícepodlažních výrobních hal, kde se to odvíjí podle jednotlivých podlaží.
- *kancelářské plochy* – v případě výrobních hal spojených s administrativním provozem je důležité nejen oddělení těchto dvou částí, ale také poměr skladových a kancelářských ploch.

2.5 Administrativní oceňování nemovitého majetku

Tento způsob ocenění, je na rozdíl od tržního ocenění nemovitosti vysoce standardizován a je založen na přesně definovaných a předem stanovených postupech a krocích, včetně všech používaných koeficientů. Při tomto způsobu ocenění nemovitého majetku se vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů a oceňovací vyhlášky. Výsledkem administrativního ocenění je zajištění rovnosti subjektu před zákonem, a to z důvodů daňové spravedlnosti a v první řadě stanovení administrativní ceny. Administrativní ocenění v tomto případě provádí znalec. Znalce do své funkce jmenuje ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu. Znalec skládá znalecký slib poté je oprávněn zhotovovat znalecké posudky, ovšem vše v souladu se zákonem o oceňování majetku.

V daném ocenění by měly být specifikovány veškeré oceňované nemovitosti (např. hlavní stavby, vedlejší stavby, venkovní úpravy, pozemky) včetně popsané konstrukční charakteristiky oceňovaných nemovitostí, lokalizace v daném území, stáří a stavebně technický stav k datu ocenění. V ČR se v případě administrativního oceňování soubor nemovitostí oceňuje *vícesložkově*, zatímco v zahraničí jako *jedna složka*. Znamená to,

¹⁸ DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. Str. 45. ISBN 978-80-245-1639-4.

že zde nedochází k samostatnému ocenění pozemku, stavby, venkovní úpravy, ale že se daný soubor nemovitostí ocení jako celek.

Nemovitosti se dle zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, člení:

- pozemky
- stavby
- trvalé porosty

Dále dle § 9, zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, se pro účely oceňování pozemky člení:

- stavební (je nutné zjistit v územním plánu, zda se jedná o nezastavěné pozemky určené k zastavění nebo o zastavěné plochy nádvoří, staveniště, zahrady a ostatní plochy, či skutečně zastavěné pozemky)
- zemědělský (orná půda, vinice, chmelnice, zahrada, ovocný sad, trvalý travní porost)
- lesní (plní funkci lesa nebo bez ohledu na katastr nemovitostí je pozemek zalesněn)
- vodní nádrže a vodní toky (oceňují se cenami, které jsou stanoveny vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška)
- jiné pozemky (neplodná půda, strže, rokle, bažiny, močály)

Stavební pozemek je možné ocenit pomocí cenové mapy v případě, že ji daná obec vydala. Tuto cenovou mapu schvaluje obecní zastupitelstvo a o jejím vzniku dává na vědomí Ministerstvu financí ČR. Další způsob ocenění stavebního pozemku, je uveden ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška.

Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem, dle bonitovaných půdně ekologických jednotek (dále jen BPEJ). Téměř každý zemědělský pozemek má přiřazený kód BPEJ a ke každému kódu je přiřazena částka za m². Jestliže daný zemědělský pozemek není bonitován (uvedeno ve výpise z katastru nemovitostí), ocení se základní cestou, uvedenou ve vyhlášce č. 412/2008 Sb., o stanovení seznamu katastrálních území, s přiřazenými průměrnými, základními cenami zemědělských pozemků.

Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem, podle plošně převládajících souborů lesních typů (dále jen SLT).¹⁹

¹⁹ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*. Ostrava: Sagit, 2011. Str. 6. ISBN 978-80-7208-828-7.

Pro účely administrativního ocenění staveb, je rovněž nutné vymezit, o jaký typ stavby se jedná. Dle § 3, zákona č.151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, se pro účely oceňování stavby člení:

- stavby pozemní (zde zařazujeme budovy a venkovní úpravy)
- stavby inženýrské a speciální pozemní (dopravní, vodní, věže a stožáry)
- vodní nádrže a rybníky
- jiné stavby (jezy na řece)

Stavby se oceňují nákladovou, výnosovou a porovnávací metodou. U některých typů staveb je také možná kombinace nákladové a výnosové metody. Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití, uvedeným v kolaudačním rozhodnutí a skutečností, se vychází ze skutečného stavu.²⁰

2.6 Metody oceňování nemovitého majetku

Pro zohlednění předchozích uvedených hodnototvorných faktorů byla vypracována celá řada oceňovacích metod. Principy, na kterých jsou postaveny tři základní metody oceňování majetku, vycházejí z charakteristických vlastností věcí, které jsou definovány především souborem fyzických vlastností a vlastnických práv. Tyto dva hlavní charakteristické rysy jsou využívány při procesu oceňování.²¹ Základní tři metody oceňování:

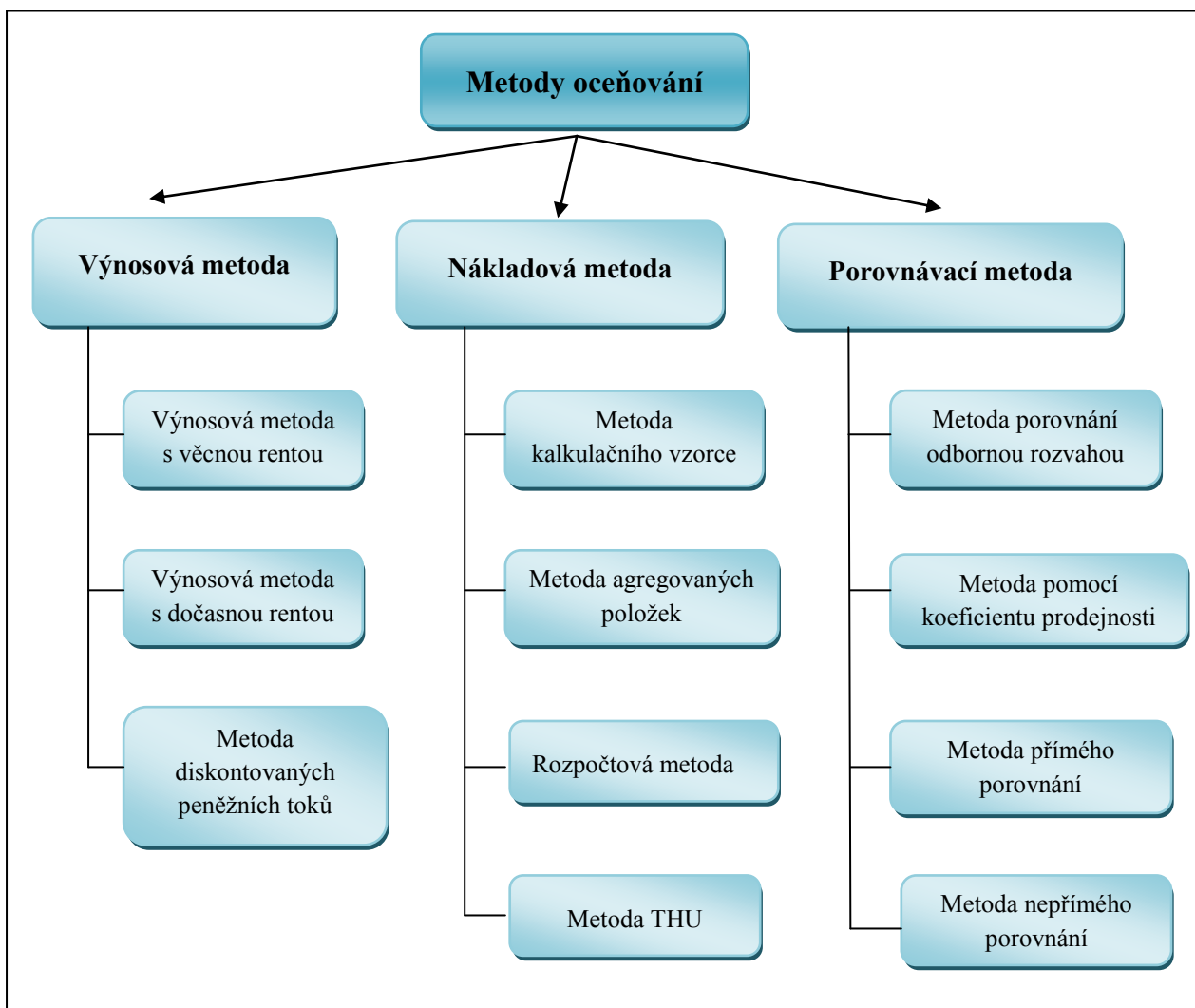
- nákladová metoda (věcná hodnota, založená na ocenění nezbytných nákladů, vynaložených na pořízení nemovitostí)
- výnosová metoda (výnosová hodnota, vychází z analýzy výnosů nebo jiných pravidelně dosažitelných příjmů z majetku, např. nájemné)
- porovnávací metoda (srovnávací hodnota, hodnota nemovitosti se stanovuje pomocí analýzy prodejů obdobných druhů nemovitostí v dané lokalitě)

Při oceňování různých druhů majetku a při použití výše uvedených metod, závisí na způsobu pořízení majetku. Při hodnocení majetku mohou být využity všechny tři metody, popřípadě jejich kombinace v závislosti na povaze majetku a účelu jeho ocenění. Ocenění může být provedeno za účelem daní a poplatků, financování a úvěrování, pojišťovnictví, škody na majetku, účetnictví a z důvodů převodu, přechodu, dělení nebo navyšování vlastnictví. Podrobnější vyobrazení jednotlivých metod popisuje následující obr. 2.2.

²⁰ BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*. Ostrava: Sagit, 2011. Str. 4. ISBN 978-80-7208-828-7.

²¹ SLAVATA, David., *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2005. Str. 10.

Obr. 2.2 Přehled hlavních oceňovacích metod



Zdroj: Dušek, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. ISBN 978-80-245-1639-4. Vlastní zpracování.

Na základě výše uvedených filozofických přístupů byly vytvořeny metody, které se snaží s větší, či menší přesností určit hodnotu oceňovaných věcí. S ohledem na to, že v tržním oceňování nejsou určeny přesně dané kroky, může daný odhadce, pokud to uzná za vhodné a žádoucí, kombinovat tyto metody a přiřazovat každé ze zvolených technik jinou váhu.

2.6.1 Výnosová metoda

Výnosová metoda se v případě oceňování nemovitostí použije u těch typů, které jsou primárně určeny k pronájmu. Jedná se především o bytové domy, administrativní budovy, budovy určené k provozování služeb, garáže, objekty pro lehký průmysl a objekty pro rekreaci. Tato metoda není nutně využívána jen u věci nemovitých. Může se úspěšně aplikovat i na věci movité, které jsou ovšem určeny k pronájmu. Jako příklad mohou být automobily,

stavební nářadí, sportovní náčiní atd. U většiny movitých věcí je životnost nižší než u nemovitostí. Uvedené typy nemovitostí jsou pronajímány, a to buď krátkodobě, nebo dlouhodobě. Základním dokumentem je nájemní smlouva, podle které odhadce provádí ocenění věci výnosovou metodou. Tato metoda je založena na příjmu z dané věci, o kterém víme, že bude minimálně po určitou dobu zajištěn i do budoucna. Výnosovou metodou pro oceňování majetku s oblibou využívají investoři. V jejich zájmu je, aby investovaný kapitál zaručoval co největší výnos.

V rámci oceňování výnosovým způsobem se rozlišují 3 druhy nájemného:²²

- ekonomické nájemné (nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, a k tomu přinese přiměřený výnos, který byl do pořízení bytu vložen)
- nákladové nájemné (nájemné, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl vložen do pořízení dané nemovitosti)
- obvyklé nájemné (nájemné, jehož výše splňuje definici obvyklé ceny majetku a služby, uvedené v zákoně č.151/1997 Sb., o oceňování majetku)

Jedná se tedy o hodnoty, vypočítané z předpokládaných příjmů, které jsou přepočteny na současnou hodnotu. Základní princip výpočtu výnosové hodnoty věci, je dán vzorcem 2.1.

$$CV = RN/HR \quad (2.1)$$

Kde CV představuje cenu zjištěnou výnosovým způsobem, která se vypočítá jako poměr ročního nájemného (RN) k hrubé míře kapitalizace, v procentech (HR).

2.6.2 Nákladová metoda

Nákladová metoda nebo také metoda stanovení věcné hodnoty, se váže zejména na fyzické a technické vlastnosti věcí. Poskytuje informace, kolik by stála výroba dané věci v okamžiku ocenění a také vychází z vynaložených nákladů. Tento druh metody se využívá zejména v případě, kdy nelze objektivně použít metodu výnosovou ani porovnávací. Zohledňuje náklady spojené s reprodukcí nebo nahrazením oceňovaného majetku. Z této hodnoty se odečítají případné odpisy nebo znehodnocení, vzniklé fyzickým opotřebením majetku a funkční nebo ekonomickou nedostatečností, pokud existují a jsou

²² BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Cerm, s.r.o., 2009. Str. 208. ISBN 978-80-7204-630-0.

měřitelné. Nákladová metoda se používá především při oceňování staveb, u kterých se nepředpokládá přímý ekonomický efekt. Jedná se o nemovitosti, se kterými není běžně obchodováno na trhu. Řadíme mezi ně např. budovy škol, nemocnic, církevní stavby, inženýrské stavby, a také to mohou být budovy rozestavěné, nadměrně opotřebené anebo zcela nové.²³ Podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, jsou vymezeny typy nemovitostí, které se oceňují nákladovým způsobem, pro účely administrativního ocenění. Jedná se o tyto nemovitosti:

- budova a hala,
- inženýrská a speciální pozemská stavba,
- rodinný dům, rekreační a zahrádkářská chata,
- vedlejší stavba,
- garáž, studna,
- venkovní úprava,
- hřbitovní stavba, kulturní památka,
- byt a nebytový prostor,
- rybník a malá vodní nádrž,
- rozestavěná stavba,
- stavba určená k odstranění,
- jiná stavba,
- stavba bez základů,
- stavba z více konstrukčních systémů,
- stavba z víceúčelových využití.

Významné umístění má tato metoda ve sféře pojišťovnictví. Základní princip výpočtu věčné hodnoty je dán vzorcem 2.2.

$$NH = RC - OPO \quad (2.2)$$

Nákladová hodnota je zjištěná pomocí nákladové metody (NH), stanovením rozdílů mezi velikostí reprodukční ceny (RC) a opotřebením stavby (OPO). Při určení nákladové hodnoty je potřeba dále zjistit velikost obestavěného prostoru stavby, a to viz vzorec 2.3.

$$OP = OP_s + OP_v + OP_z \quad (2.3)$$

²³ BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Cerm, s.r.o., 2009. Str. 233. ISBN 978-80-7204-630-0.

Obestavěný prostor (OP) představuje součin obestavěného prostoru spodní stavby (OPs), obestavěného prostoru vrchní stavby (OPv) a obestavěného prostoru zastřešení (OPz). Základní cenu upravenou zjistíme jako násobek základní ceny pro daný typ stavby s příslušnými koeficienty, viz vzorec 2.4.

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad (2.4)$$

Základní cena upravená (ZCU) je výsledkem součinu základní ceny (ZC) a stanovených koeficientů, pomocí příloh ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., oceňování vyhlášky. Stanovené koeficienty jsou následující:

- koeficient přepočtu základní ceny, dle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4 (K_1)
- koeficient přepočtu základní ceny, dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části (K_2)
- koeficient přepočtu základní ceny, dle průměrné výšky podlaží v objektu, popřípadě samostatně oceňované části (K_3)
- koeficient vybavení stavby (K_4)
- koeficient polohový, dle přílohy č. 4 (K_5)
- koeficient změny cen staveb, dle přílohy č. 34 (K_i)
- koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39 (K_p)

Opotřebení stavby vyjadřuje skutečnost, že stavba stárnutím a používáním postupně degraduje. K tomu, aby bylo možné určit opotřebení, je nutné znát výši *reprodukční ceny*, která se zjistí pomocí níže uvedeného vzorce 2.5.

$$RC = ZCU \times OP \quad (2.5)$$

Reprodukční cena (RC) uvádí, za kolik bychom postavili stavbu novou a zjistí se vynásobením základní ceny upravené (ZCU) a velikostí obestavěného prostoru (OP). Výsledná reprodukční cena se následně vynásobí mírou opotřebení, pomocí které je možné stanovit konečné opotřebení stavby, viz vzorec 2.6.

$$OPO = MOP_o \times RC \quad (2.6)$$

Opotřebení stavby (OPO) se vypočítá součinem míry opotřebení (MOP_o) a reprodukční ceny (RC).

2.6.3 Porovnávací metoda

Porovnávací metoda je založena na srovnání hodnoty oceňované věci s cenami již realizovaných obchodů věci, které mají stejnou kombinaci vlastnických práv a fyzických vlastností. Jedná se o nejvíce používanou metodu. Nejdůležitějším faktorem je čas, a je zřejmé, že vzhledem k plynutí času se ceny k mnoha okolnostem mění. Nejpřesnějšího výsledku dosáhneme, jestliže srovnáme oceňovanou věc s cenami stejných věcí, které byly dosaženy v jednom okamžiku. Porovnávací metoda je nejlépe použitelná, a také nejpřesnější u věci movitých, které se vyznačují svou homogeností. Problém by mohl nastat v případě ocenění nemovitého majetku, který se vyznačuje výrazným heterogenním statkem. Porovnávací nebo také srovnávací metoda je rychlým a efektivním nástrojem pro vyhodnocování individuálního a spotřebitelského chování. Jedná se o klíčové, správné, nejspolehlivější a nejobjektivnější stanovení tržní hodnoty. K tomu, aby bylo možné stanovit hodnotu těchto staveb, je nutné zjistit velikost obestavěného prostoru a cenu upravenou pomocí vzorce 2.7.

$$CU = IPC \times I \quad (2.7)$$

Cena upravená (CU) se zjistí součinem indexované průměrné ceny (IPC) a indexem cenového porovnání (I). Ke zjištění základní ceny upravené je rovněž žádoucí, vypočítat index cenového porovnání, který je stanoven níže uvedeným způsobem, viz vzorec 2.8.

$$I = I_T \times I_p \times I_v \quad (2.8)$$

Index cenového porovnání (I) je součinem indexu trhu (I_T), indexu polohy (I_p) a indexu konstrukce a vybavení (I_v). Výsledná hodnota dané stavby zjištěná metodou porovnávací se zjistí, dle vzorce 2.9.

$$PH = CU \times OP \quad (2.9)$$

Porovnávací hodnota (PH) je výsledkem zjištění hodnoty majetku porovnávacím způsobem a vypočítá se součinem ceny upravené (CU) a velikostí obestavěného prostoru (OP).

3 Oceňování objektu občanské vybavenosti

Třetí kapitola je konkrétně zaměřena na ocenění objektu občanské vybavenosti, a pro tento účel byla vybrána Základní škola v Nové Vsi. V první části je popsán nález, neboli situační popis, který vymezuje základní informace o daném katastrálním území. Navazuje popis oceňované nemovitosti s uvedením všech rozhodných skutečností (zastavěná plocha, technický stav, dopravní dostupnost, příslušenství). V druhé podkapitole dojde k samotnému administrativnímu ocenění, a to ocenění budovy školy, budovy sloužící jako sklad, ocenění pozemků, trvalých porostů a následné shrnutí získaných výpočtů. Třetí podkapitola uvede tržní ocenění, pomocí metody porovnávací, a to proto, že použití ostatních dvou metod není u tohoto předmětu ocenění vhodné.

3.1 Nález

Oceňovaný objekt občanské vybavenosti, a tedy základní škola se nachází na katastrálním území Nová Ves u Frýdlantu nad Ostravicí, okres Frýdek - Místek, kraj Moravskoslezský. Nemovitost je v územním obvodu, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj a konkrétně Katastrální pracoviště Frýdek - Místek. Vlastníkem této nemovitosti je město Frýdlant nad Ostravicí. Základní škola v Nové Vsi, jako oceňovaná nemovitost s č. p. 32, tvoří jednotný funkční celek a to společně s par. č. 41, par. č. 343, par. č. 463/1 a par. č. 463/2. Pro místní část Nová Ves spadající pod Frýdlant nad Ostravicí, není zpracována cenová mapa.

Základní škola v Nové Vsi byla postavena v roce 1874, jednalo se o dřevěnou jednopodlažní budovu. Z počátku byla škola jednotřídní, později dvoutřídní a trojtřídní. Průměrný počet dětí byl 60. Dne 1. ledna 2003 bylo uskutečněno sloučení se Základní školou Komenského, Frýdlant nad Ostravicí, škola je příspěvkovou organizací. Škola v Nové Vsi tvoří odloučené pracoviště. V místě odloučeného pracoviště na Nové Vsi, jsou ve třech třídách vyučováni žáci 1. – 5. ročníku a průměrný počet žáků na jednu třídu je 20 dětí. Nachází se zde také školní družina a školní jídelna – výdejna. V katastru nemovitostí je základní škola evidována, jako objekt občanské vybavenosti.

Nová Ves je místní částí města Frýdlantu nad Ostravicí. Nová Ves o rozloze 4,8 km², v nadmořské výšce 400 m. n. m., se nachází 2 km jihovýchodně od Frýdlantu nad Ostravicí. V roce 2009 zde bylo evidováno 525 domů. Město Frýdlant nad Ostravicí se rozkládá v podhůří Moravskoslezských Beskyd, v široké kotlině řeky Ostravice, v nadmořské výšce 360 m. n. m. Jeho katastrální výměra činí 2 188 ha. Frýdlant nad Ostravicí má tři části,

a také má svůj statut města. Založení města se datuje do 14. století, pro svou geografickou polohu je nazýváno „Branou Beskyd“ a v současné době, je zde k trvalému pobytu evidováno 9 882 obyvatel.

Přístup k základní škole je po asfaltové komunikaci. Dopravní dostupnost do Frýdlantu nad Ostravicí je možná, jak autobusem, tak osobním automobilem. Ke škole dojíždí přímý autobusový spoj z Frýdlantu nad Ostravicí. V blízkosti oceňované nemovitosti se nacházejí dva obchody, jeden ve vzdálenosti 400 m a druhý je vzdálen pouhých 200 m. V Nové Vsi, se také nachází mateřská škola. V nedalekém Frýdlantu nad Ostravicí jsou tři mateřské školy a dvě základní školy, kde je možnost pokračovat ve studiu na druhém stupni. Pro další úroveň vzdělávání je možnost studia na všeobecném gymnáziu anebo na křesťanském jazykovém gymnáziu. Dále zde najdeme obecní úřad s rozšířenou působností, kulturní dům, obřadní síň, polikliniku, policii, poštu a velký výběr nákupních příležitostí. Město poskytuje řadu služeb (administrativní, finanční, cestovní, pohostinské, zdravotnické, stavební, telekomunikační, reklamní, společenské) a v neposlední řadě obrovskou možnost sportovního využití.

Jako stěžejní podklady pro výpočet tržního a administrativního ocenění výše stanoveného objektu občanské vybavenosti jsou:

- výpis z katastru nemovitostí
- statické posouzení stavebně – technického stavu
- grafické zákresy stavby v měřítku 1 : 50, 1 : 100, 1 : 20
- technická zpráva požární ochrany
- souhrnná technická zpráva
- podklady finančních investic
- dokumenty ohledně stavebních uprav školy
- vizuální prohlídka objektu

Popis oceňované nemovitosti

Oceňovaná nemovitost se nachází na stavebním pozemku č. p. 32, tvořící funkční celek společně s níže uvedenými parcelami. Par. č. 41 představuje zastavěnou plochu a nádvoří, o výměře 835 m². Par. č. 343 je v katastru nemovitostí vymezená také, jako zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 132 m². Tato vedlejší stavba je uvedena bez čísla popisného. Par. č. 463/1 o celkové výměře 3 053 m², je daná jako ostatní plocha, určena k využití formou sportoviště a rekreační plochy. Par. č. 463/2 se využívá jako zeleň, s celkovou výměrou 481 m² a druh pozemků je určen v katastru nemovitostí jako ostatní plocha. Žádné z parcel

není evidováno nijaké omezení, způsob ochrany, ani parcely nemají evidované bonitované půdní ekologické jednotky. Jak již bylo popsáno, vše se nachází v Nové Vsi a vlastníkem je město Frýdlant nad Ostravicí.

Hlavní budova s par. č. 41 slouží jako objekt občanské vybavenosti a konkrétně jako základní škola. Budova se využívá od roku 1874 a za tuto dobu prošla řadou úprav, rekonstrukcí a sanací. Tyto a další úpravy z hlediska vynaložených finančních prostředků jsou zpracovány za období let 2002 - 2011 a přiloženy jako příloha č. 1. V roce 2003 byla provedena oprava fasády. V roce 2005 a 2006 byla postupně provedena oprava osvětlení v celé budově. Výměna oken a sanace zdiva byla uskutečněna v roce 2009. V loňském roce bylo zapotřebí provést výměnu dřevěné podlahy v tělocvičně, jelikož během posledních let se objevovaly viditelné pukliny a podlaha se nadvzdávala.

Základní škola je tvořena samostatně stojícím objektem, který se nachází v těsné blízkosti stávající komunikace, na oploceném pozemku. Okolní terén je mírně svažité, směrem ke komunikaci. Hlavní budova je dvoupodlažní a částečně podsklepená. Budova byla postavena v tradiční cihelné technologii a obvodové i vnitřní zdivo je provedeno z cihel pálených, plných. V suterénních prostorách a pravděpodobně i v soklové části, je zdivo kamenné. Stropní konstrukce nad 1. NP, tak nad 2. NP je převážně tvořena z dřevěných trámů a nad chodbami je železobetonová deska. Střešní konstrukce má dřevěný krov, vaznicové soustavy a na bednění je plechová krytina. Vnitřní omítky jsou vápenné a v učebnách jsou opatřeny olejovými nátěry. V družině jsou dřevěné obklady. Podlahy ve třídách, sborovně a družině jsou dřevěné. Dřevěné vlýsky jsou položeny na hrubou tesařskou podlahu. Na vlýsky následně položeno PVC. Na chodbách je použita keramická dlažba. Okna jsou dřevěná, dvojítá, a dřevěné jsou také dveře. Schodiště je betonové.

Příslušenstvím hlavní budovy je kanalizační přípojka na tlakovou kanalizaci, dešťová kanalizace a elektronická přípojka z veřejných rozvodů. Terén je odvodněn záchytnými žlaby. Odvodňovací žlab a dešťový svod je sveden do trativodu. Vytápění pomocí plynového a elektrického kotle. Nechybí hromosvod.

Základní škola se skládá z nejstarší, původní částí a novější částí. Byly postaveny v různých časových intervalech.

Nejstarší, původní část – škola, je částečně podsklepená, dvoupodlažní budova s přístavkem. V 1.NP se nachází chodba (56 m²), tři třídy (64,3 m², 32,1 m², 26 m²), družina (18 m²),

WC (29 m²), kotelna (14,5 m²), technická místnost (4,2 m²), sklep (18 m²) a schodiště (17,2 m²). Zastavěná plocha zmíněných místností činí 279,3 m², skutečná zastavěná plocha 1.NP je **398,022 m²** a výška stropu v tomto přízemí je 3,19 m. Třídly mají PVC podlahu a ostatní místnosti jsou vybaveny teracovými dlaždicemi. V 2. NP skutečná zastavěná plocha činí **334,383 m²**. Jsou zde situovány dvě třídy (69,2 m², 61,5 m²), chodba (34 m²), sborovna (28,5 m²), WC (5 m²), jídelna (69 m²), kuchyň (16 m²) a schodiště (18,2 m²). Pro zajímavost součet těchto prostor činí 301,4 m² a výška stropu v tomto podlaží je vyšší, než v přízemí, a to 3,68 m. Poslední částí původní budovy je půda (zastřešení). Zastavěná plocha zaujímá stejnou výměru, jako druhé nadzemní podlaží, a to **334,383 m²** a výška je 3 m. Zastavěné plochy jednotlivých podlaží jsou skoro totožné, jelikož základní škola – původní budova, má pravidelný, čtvercový tvar.

Novější část – tělocvična, je přístavba, která navazuje na základní část školy. Byla vystavěná v roce 1992, kde se nachází tělocvična se šatnami a sociálním zařízením. Stavba je provedena z plynosilikátových tvárníc a z dvouarových cihel. Podlahy jsou převážně keramická dlažba. V tělocvičně jsou položeny parkety a vnitřní prostory jsou obloženy dřevěným obkladem. Zastavěná plocha přístavby je **422,65 m²**. Tělocvična má rozlohu 311,64 m², výšku 8 m a její místnost se sportovním náčiním (10,8 m²). Jsou zde dále situovány čtyři šatny (12,6 m², 9 m², 15,4 m² a 16,5 m²) a sociální zařízení (8,54 m² a 7,6 m²). Všechny hygienické místnosti jsou vybaveny pákovou baterií, zásobníkem na papírové ubrousky, dávkovačem tekutého mýdla a držáky na ručník a toaletní papír. Součástí je také technická místnost, která se nachází v zádveří (6,12 m²) a chodba (37,22 m²).

Budova sloužící jako sklad nářadí s par. č. 343 slouží jako dílna a prostory pro školní družinu. Je zde uloženo sportovní náčiní pro dětské společenské aktivity. Stavba má 1. NP a není podsklepená. Stavba byla postavena v roce 1959 a svůj účel plní už 53 let. Zastavěná plocha činí 160 m², součástí jsou dvě místnosti a dvě sociální zařízení. Tato vedlejší budova není se stavbou základní školy nijak propojena. V dalších letech zde byla provedena pouze běžná oprava a údržba.

Popis pozemků

Jedná se konkrétně o dvě parcely, a to par. č. 463/1 a par. č. 463/2. Par. č. 463/1 o celkové výměře 3 053 m², je v katastru nemovitostí vedená jako ostatní plocha a její využití formou sportoviště a rekreační plochy. Děti zde mohou provozovat řadu společenských a míčových aktivit. Na této parcele se nacházejí trvalé porosty, a to kaštan, lípa a olše. Před nedávnou dobou byla velká část olší pokácena. Par. č. 463/2 evidovaná také jako ostatní plocha

o výměře 481 m², se způsobem využití zeleň. Na této zeleni jsou vysázeny smrčky a přední čelo školy lemují stříbrné smrky. V příloze č. 2 jsou vyobrazeny mapy Základní školy v Nové Vsi, získané z katastru nemovitostí.

3.2 Administrativní ocenění

Při oceňování administrativním způsobem se vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a konkrétní přehled je ustanoven v aktuální vyhlášce č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, jak vyplývá ze změn provedených vyhláškami č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb. a č. 387/2011 Sb. Součástí vyhlášky jsou přílohy, na které je odkazováno v následujícím textu.

3.2.1 Ocenění původní části školy nákladovým způsobem

Budova Základní školy v Nové Vsi se ocení jako stavba pomocí nákladového způsobu, který je uveden v § 3, vyhlášce č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Kdyby byla budova školy pronajímána, tak by ocenění proběhlo metodou kombinace nákladového a výnosového způsobu.

- *Zastavěné plochy, výšky podlaží*

1.NP	398,022 m ² x 3,19 m	= 1 269,6902 m ³
2.NP	334,383 m ² x 3,68 m	= 1 230,5294 m ³
Součet	732,405 m ²	2 500,2196 m ³

Průměrná zastavěná plocha (dále jen PZP) PZP = 732,405/2 = 366,2025 m²

Průměrná výška podlaží (dále jen v) v = (3,19 + 3,68)/2 = 3,44 m

- *Obestavěný prostor*

1.NP	398,022 m ² x 3,19 m	= 1 269,6902 m ³
2.NP	334,383 m ² x 3,68 m	= 1 230,5294 m ³
Zastřešení	334,383 m ² x 3 m x ½	= 501,5745 m ³

$$OP = OP_p + OP_v + OP_z^{24}$$

$$OP = 1\,269,6902 + 1\,230,5294 + 501,5745$$

$$OP = 3\,001,7941\,m^3$$

²⁴ Obestavěný prostor (OP) je součtem obestavěného prostoru spodní stavby (OPs), obestavěného prostoru vrchní stavby (OPv) a obestavěného prostoru zastřešení (OPz).

- *Zjištění základní ceny upravené*

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p^{25}$$

$$ZCU = 2\,538 \times 0,939 \times 0,9380 \times 0,9105 \times 0,9280 \times 1,00 \times 2,083 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{3\,182,92\,Kč}$$

$$ZC = 2\,538 \text{ Kč/m}^3 \text{ obestavěného prostoru (příloha č. 2, typ C)}$$

$$K_1 = 0,939 \text{ (příloha č. 4)}$$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP = 0,92 + 6,60/366,2025 = 0,9380 \text{ (§ 3, odst. č. 3)}$$

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/3,44 + 0,30 = 0,9105 \text{ (§ 3, odst. č. 3)}$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n})^{26} = 0,9280 \text{ (příloha č. 15)}$$

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,083 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

- *Reprodukční cena*

Součástí výpočtů je důležité stanovit reprodukční cenu. Touto cenou se rozumí cena, za kterou by byl majetek, nemovitost, pořízen v době, kdy se o něm účtuje. Tedy, jak si pořídit stejnou nebo porovnatelnou novou věc v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

$$RC = ZCU \times OP^{27}$$

$$RC = 3\,182,92 \times 3\,001,7941$$

$$RC = \mathbf{9\,554\,470,48\,Kč}$$

- *Výpočet opotřebení, použitím analytické metody*

Výpočet opotřebení pomocí analytické metody se zjistí, porovnáním skutečného stáří a předpokládané životnosti jednotlivých, konstrukčních prvků v budově, a to na základě důkladné osobní prohlídky. Základní škola byla postavena v roce 1874, je tudíž 138 let užívaná k vzdělávací činnosti. Rekonstrukce probíhaly postupně, v návaznosti na potřebu,

²⁵ Základní cena upravená (ZCU) je násobkem základní ceny (ZC), koeficientu přepočtu základní ceny dle druhu konstrukce (K₁), koeficientu přepočtu ZC dle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží (PZP) v objektu (K₂), koeficientu přepočtu ZC dle průměrné výšky podlaží (v) v objektu (K₃), koeficientu vybavení stavby (K₄), koeficientu polohový (K₅) a koeficientu změny cen staveb, který se vztahuje k cenové úrovni roku 1994(K_i) a koeficientu prodejnosti (K_p).

²⁶ Při výpočtu koeficientu konstrukce a vybavení (K₄) představují 1 a 0,54 konstanty, zatímco n je součtem objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15, tabulka č.1 pro budovy, s nadstandardním vybavením snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením zjištěných z uvedené tabulky.

²⁷ Reprodukční cena (RC) je součinem základní ceny upravené (ZCU) a obestavěného prostoru (OP).

opotrebení, nutnost zásahu. Poslední rekonstrukce proběhla v roce 2011 a skutečné stáří jednotlivých konstrukcí se může lišit. Následující tabulka 3.1 vyobrazuje strukturu výpočtů míry opotrebení, pomocí analytické metody.

Tab. 3.1 Struktura výpočtů míry opotrebení (původní část školy)

Popis	Obj. podíl	Obj.p. /K4	Hodnocení	Stáří	Další životnost	Celková životnost	Opotřeбені	Opotřeбені *Obj.p.
Základy včetně zemních prací	7,30%	0,0787	standard	138	62	200	69,00	5,4278
Svislé konstrukce	19,20%	0,2069	standard	138	62	200	69,00	14,2759
Stropy	11,10%	0,1196	standard	138	62	200	69,00	8,2532
Zastřešení mimo krytinu	6,20%	0,0668	standard	138	12	150	92,00	6,1466
Krytiny, střecha	2,10%	0,0226	standard	60	20	80	75,00	1,6972
Klempířské konstrukce	0,60%	0,0065	standard	16	64	80	20,00	0,1293
Úpravy vnitřních povrchů	6,90%	0,0744	standard	60	20	80	75,00	5,5765
Úpravy vnějších povrchů	3,10%	0,0334	standard	9	51	60	15,00	0,5011
Vnitřní obklady keramické	1,80%	0,0194	standard	1	49	50	2,00	0,0388
Schody	3,10%	0,0334	standard	138	62	200	69,00	2,3050
Dveře	3,20%	0,0345	standard	55	25	80	68,75	2,3707
Vrata	-	-	není	-	-	-	-	-
Okna	5,20%	0,0560	standard	4	76	80	5,00	0,2802
Povrchy podlah	2,20%	0,0237	standard	25	55	80	31,25	0,7408
Vytápění	4,10%	0,0442	standard	40	10	50	80,00	3,5345
Elektroinstalace	5,00%	0,0539	standard	40	10	50	80,00	4,3103
Bleskosvod	0,30%	0,0032	standard	40	10	50	80,00	0,2586
Vnitřní vodovod	2,20%	0,0237	standard	30	20	50	60,00	1,4224
Vnitřní kanalizace	2,10%	0,0226	standard	1	59	60	1,67	0,0377
Vnitřní plynovod	0,30%	0,0032	standard	10	40	50	20,00	0,0647
Ohřev teplé vody	1,60%	0,0172	standard	15	25	40	37,50	0,6466
Vybavení kuchyní	1,80%	0,0194	standard	30	0	30	100,00	1,9397
Vnitřní hyg. zařízení, WC	3,40%	0,0366	standard	1	59	60	1,67	0,0611
Výtahy	-	-	není	-	-	-	-	-
Ostatní	-	-	není	-	-	-	-	-
Instalační prefabrikáty	-	-	není	-	-	-	-	-
Celkem	92,8%	1,0000	-	-	-	-	-	60,0185 %

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Z výše vypracované tabulky jde jednoznačně vyčíst, že některé základní vybavení a konstrukce, jako jsou základy, konstrukce, stropy jsou prvotní a od založení školy nebyly pozměněny. V současnosti se v budově školy provádí výměna obkladů v jednotlivých prostorách. Loňský rok prošly rekonstrukcí a novelizací chlapecké koupelny a záchody, a tento rok se bude pokračovat i v hygienických zařízeních pro dívky. Nejdůležitější údaj z tabulky nám zaznamenává, že součet objemových podílů je 92,8% a tedy K_4 činí 0,928. Míra opotřebení po zaokrouhlení činí 60,02 %. Hodnota je dost vysoká, a tedy lze konstatovat, že budova se nachází v horším stavu. Bylo by zapotřebí zapracovat na rekonstrukci a novelizaci některých starších vybavení školy.

$$OPO = MOPo \times RC^{28}$$

$$OPO = 0,600185 \times 9\,554\,470,48$$

$$OPO = 5\,734\,449,87 \text{ Kč}$$

- *Výsledná nákladová cena*

$$NH = RC - OPO^{29}$$

$$NH = 9\,554\,470,48 - 5\,734\,449,87$$

$$NH = 3\,820\,020,61 \text{ Kč}$$

Výsledná nákladová cena u ocenění starší části budovy školy činí 3 820 020,61 Kč.

3.2.2 Ocenění novější části školy nákladovým způsobem

Novější část budovy, jak již bylo zmíněno, je přístavba, která byla provedena v roce 1992, je tedy už dvacet let v užívání. Přístavba zahrnuje tělocvičnu, sportovní dílnu, čtyři šatny se sociálním příslušenstvím, chodbu a technickou místnost. Přístavba se ocení jako hala, podle § 3, vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky.

- *Zastavěné plochy, výšky podlaží*

Tělocvična	$311,64 \text{ m}^2 \times 8 \text{ m}$	$= 2\,493,12 \text{ m}^3$
------------	-----------------------------------------	---------------------------

Přístavba	$111,01 \text{ m}^2 \times 3,5 \text{ m}$	$= 388,535 \text{ m}^3$
-----------	-------------------------------------------	-------------------------

Součet	$422,65 \text{ m}^2$	$2\,881,655 \text{ m}^3$
--------	----------------------	--------------------------

Průměrná zastavěná plocha	$PZP = 422,65/2 = 211,325 \text{ m}^2$
---------------------------	----------------------------------------

Průměrná výška podlaží	$v = (8 + 3,5)/2 = 5,75 \text{ m}$
------------------------	------------------------------------

²⁸ Velikost opotřebení (OPO) je součin míry opotřebení (MOPo) a reprodukční ceny (RC).

²⁹ Výsledná nákladová hodnota (NH) se zjistí jako rozdíl mezi reprodukční cenou (RC) a velikostí opotřebení (OPO).

- *Obestavěný prostor*

$$OP = OP_t + OP_p$$

$$OP = 2\,493,12 + 388,535$$

$$OP = 2\,881,655 \text{ m}^3$$

- *Zjištění základní ceny upravené*

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2\,029 \times 1,075 \times 0,9512 \times 0,7870 \times 0,7377 \times 1,00 \times 2,095 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{2\,041,50 \text{ Kč}}$$

$$ZC = 2\,029 \text{ Kč/m}^3 \text{ (příloha č. 3, typ B)}$$

$$K_1 = 1,075 \text{ (příloha č. 4)}$$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP = 0,92 + 6,60/211,325 = 0,9512 \text{ (§ 3, odst. č. 3)}$$

$$K_3 = 2,80/v + 0,30 = 2,80/5,75 + 0,30 = 0,7870$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}) = 0,7377 \text{ (příloha č. 15)}$$

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,095 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

- *Reprodukční cena*

$$RC = ZCU \times OP$$

$$RC = 2\,041,50 \times 2\,881,655$$

$$RC = \mathbf{5\,882\,898,68 \text{ Kč}}$$

- *Výpočet opotřebení, použitím analytické metody*

Jak již bylo výše popsáno, a také použito k určení výpočtu opotřebení u původní části školy. Analytická metoda představuje porovnání skutečného stáří a předpokládané životnosti. Nová část základní školy, byla postavena v roce 1992. Je tedy docela nová a stáří jednotlivých konstrukčních prvků, bude odpovídat, době dvaceti let. Tab. 3.2 ukazuje výpočet míry opotřebení, pro novější část školy, rovněž pomocí analytické metody.

Tab. 3.2 Struktura výpočtu míry opotřebení (novější část školy)

Popis	Obj. podíl	Obj.p. /K4	Hodnocení	Stáří	Další životnost	Celková životnost	Opotřebení	Opotřebení *Obj.p.
Základy včetně zemních prací	8,10%	0,1098	standard	20	180	200	10,00	1,0980
Svislé konstrukce	2,27%	0,0308	standard	20	180	200	10,00	0,3077
Stropy	7,20%	0,0976	standard	20	180	200	10,00	0,9760
Zastřešení mimo krytinu	8,30%	0,1125	standard	20	130	150	13,33	1,5002
Krytiny, střecha	2,70%	0,0366	standard	20	60	80	25,00	0,9150
Klempířské konstrukce	0,60%	0,0081	standard	20	60	80	25,00	0,2033
Úpravy vnitřních povrchů	6,40%	0,0868	standard	20	60	80	25,00	2,1689
Úpravy vnějších povrchů	3,20%	0,0434	standard	20	40	60	33,33	1,4459
Vnitřní obklady keramické	2,30%	0,0312	standard	20	30	50	40,00	1,2471
Schody	-	-	není	-	-	-	-	-
Dveře	3,20%	0,0434	standard	20	60	80	25,00	1,0845
Vrata	-	-	není	-	-	-	-	-
Okna	5,40%	0,0732	standard	20	60	80	25,00	1,8300
Povrchy podlah	4,10%	0,0556	standard	1	79	80	1,25	0,0695
Vytápění	4,20%	0,0569	standard	20	30	50	40,00	2,2773
Elektroinstalace	6,00%	0,0813	standard	20	30	50	40,00	3,2534
Bleskosvod	0,30%	0,0041	standard	20	30	50	40,00	0,1627
Vnitřní vodovod	2,30%	0,0312	standard	20	30	50	40,00	1,2471
Vnitřní kanalizace	2,10%	0,0285	standard	20	40	60	33,33	0,9489
Vnitřní plynovod	-	-	není	-	-	-	-	-
Ohřev teplé vody	1,70%	0,0230	standard	15	25	40	37,50	0,8642
Vybavení kuchyní	-	-	není	-	-	-	-	-
Vnitřní hyg. zařízení, WC	3,40%	0,0461	standard	20	40	60	33,33	1,5363
Výtahy	-	-	není	-	-	-	-	-
Ostatní	-	-	není	-	-	-	-	-
Celkem	73,77%	1,0000	-	-	-	-	-	23,1360 %

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Z tabulky lze vyčíst, že míra opotřebení činí 23,14 %. Míra opotřebení je nižší, jelikož budova je postavena teprve před dvaceti lety. Jednotlivé typy konstrukcí a vybavení chybí, u novější části základní školy. Prostory jsou využívány pro sportovní aktivity, a proto zde vybavení, jako kuchyň a výtah nenajdeme.

$$OPO = MOPo \times RC$$

$$OPO = 0,23136 \times 5\,882\,898,68$$

$$OPO = 1\,361\,067,44 \text{ Kč}$$

- *Výsledná nákladová cena*

$$NH = RC - OPO$$

$$NH = 5\,882\,898,68 - 1\,361\,067,44$$

$$NH = 4\,521\,831,24 \text{ Kč}$$

Výsledná nákladová cena u ocenění novější částí budovy školy je 4 521 831,24 Kč.

3.2.3 Ocenění budovy sloužící jako sklad nářadí nákladovým způsobem

Jak již bylo výše popsáno, jedná se o budovu, která není nijak propojena s hlavní budovou základní školy. Využívá se jako skladovací prostory, pro sportovní náčiní. Tato stavba se také ocení podle § 3, vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky.

- *Zastavěná plocha, výška podlaží*

1.NP	$160 \text{ m}^2 \times 2,8 \text{ m}$	$= 448 \text{ m}^3$
------	----------------------------------------	---------------------

Součet	160 m^2	448 m^3
--------	-------------------	-------------------

Průměrná zastavěná plocha	$PZP = 160/1 = 160 \text{ m}^2$
---------------------------	---------------------------------

Průměrná výška podlaží	$v = 2,8/1 = 2,8 \text{ m}$
------------------------	-----------------------------

- *Obestavěný prostor*

1.NP	$160 \text{ m}^2 \times 2,8 \text{ m}$	$= 448 \text{ m}^3$
------	----------------------------------------	---------------------

Zastřešení	$136 \text{ m}^2 \times 1,3 \text{ m} \times \frac{1}{2}$	$= 88,4 \text{ m}^3$
------------	-----------------------------------------------------------	----------------------

$$OP = OPp + OPz$$

$$OP = 448 + 88,4$$

$$OP = 536,40 \text{ m}^3$$

- *Zjištění základní ceny upravené*

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 2\,579 \times 0,939 \times 0,9613 \times 1,05 \times 0,8258 \times 1,00 \times 2,103 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{3\,434,22\,Kč}$$

$$ZC = 2\,579\,Kč/m^3 \text{ (příloha č. 2, typ E)}$$

$$K_1 = 0,939 \text{ (příloha č. 4)}$$

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP = 0,92 + 6,60/160 = 0,9613 \text{ (§ 3, odst. č. 3)}$$

$$K_3 = 2,10/v + 0,30 = 2,10/2,8 + 0,30 = 1,05 \text{ (§ 3, odst. č. 3)}$$

$$K_4 = 1 + (0,54 \times \underline{n}) = 0,8258 \text{ (příloha č. 15)}$$

Výpočet koeficientu K_4 je přiložen jako příloha č. 4.

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,103 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

- *Reprodukční cena*

$$RC = ZCU \times OP$$

$$RC = 3\,434,22 \times 536,40$$

$$RC = \mathbf{1\,842\,115,61\,Kč}$$

- *Výpočet opotřebení, použitím lineární metody*

$$MOP_o = S/PC\check{Z}$$

$$MOP_o = 53/103 = 0,5146 \times 100 = 51,46\,\%$$

$$PC\check{Z} = PD\check{Z} + S = 50 + 53 = 103$$

Stáří – 53 let

$$OPO = MOP_o \times RC$$

$$OPO = 0,5146 \times 1\,842\,115,61$$

$$OPO = 947\,952,69\,Kč$$

- *Výsledná nákladová cena*

$$NH = RC - OPO$$

$$NH = 1\,842\,115,61 - 947\,952,69$$

$$NH = \mathbf{894\,162,92\,Kč}$$

Výsledná nákladová cena u ocenění budovy sloužící jako sklad nářadí je 894 162,92 Kč.

3.2.4 Ocenění pozemků

Při ocenění stavebního pozemku ve vlastnictví Základní školy v Nové Vsi, se jedná o určení administrativní ceny u ostatní plochy (sportoviště a rekreační plocha) a ostatní plochy (zeleň). Při tomto postupu ocenění se bude vycházet z vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, dle § 28 a to z toho důvodů, že město Frýdlant nad Ostravicí nemá zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků.

- *Ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha), zastavěná plocha 3 053 m²*

$$ZCU = ZC \times Kps \times Ki \times Kp^{30}$$

$$ZCU = 252,128 \times 1,8 \times 1,1 \times 2,083 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{841,25 \text{ Kč}}$$

$$ZC = Cp \times 2,5^{31}$$

$$Cp = 35 + (a - 1\,000) \times 0,007414^{32} = 35 + (9\,882 - 1\,000) \times 0,007414 = 100,8512$$

$$ZC = 100,8512 \times 2,5 = 252,128$$

$$Kps = \text{výhoda polohy stavebního pozemku} + 80 \% \text{ (příloha č. 21, tab. č. 1)}$$

$$\text{možnost napojení na veřejný rozvod plynu} + 10\% \text{ (příloha č. 21, tab. č. 2)}$$

$$Ki = 2,083 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$Kp = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

$$AC_1 = ZCU \times \text{výměra/m}^2^{33}$$

$$AC_1 = 841,25 \times 3\,053$$

$$AC_1 = \mathbf{2\,568\,336,25 \text{ Kč}}$$

- *Ostatní plocha (zeleň), zastavěná plocha 481 m²*

$$ZCU = ZC \times Kps \times Ki \times Kp \times 0,40^{34}$$

$$ZCU = 252,128 \times 1,8 \times 1,1 \times 2,083 \times 0,809 \times 0,40$$

$$ZCU = \mathbf{336,50 \text{ Kč}}$$

³⁰ Základní cena upravená (ZCU) ostatní plochy (sportoviště a rekreační plocha) je součinem základní ceny (ZC), koeficientem přírážek a srážek (Kps), koeficientem změny cen staveb (Ki) a koeficientem prodejnosti (Kp) dle vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, §28, odstavec 1, písmeno g) a h) a odstavec 4.

³¹ Základní cena/m² stavebního pozemku (ZC) se zjistí součinem ceny pozemku v Kč/m² (Cp) a konstantním číslem 2,50 pro k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, které sousedí s některým k.ú., uvedeným ve vyhlášce č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, §28, odst.1, písmeno g).

³² Pro zjištění ceny pozemku v Kč/m² je žádoucí stanovit počet obyvatel (α) v k.ú. Frýdlant nad Ostravicí, přičemž pro α vždy platí α ≥ 1 000. Hodnoty 35, 1 000 a 0,007414 jsou konstanty.

³³ Administrativní cena (AC) zastavěné plochy a nádvoří je výsledkem součinu základní ceny upravené (ZCU) a výměry v m².

³⁴ Základní cena upravená (ZCU) ostatní plocha (zeleň) je součinem základní ceny (ZC), koeficientu přírážek a srážek (Kps), koeficientu změny cen staveb (Ki), koeficientu prodejnosti (Kp) a koeficientu 0,40 dle vyhlášky č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška, §28, odstavec 1, písmeno g), h), odstavec 2 a odstavec 5.

$$AC_2 = ZCU \times \text{výměra}/m^2$$

$$AC_2 = 336,50 \times 481$$

$$AC_2 = 161\,856,50 \text{ Kč}$$

- *Zjištěná administrativní cena pozemku Základní školy v Nové Vsi*

$$AC = AC_1 + AC_2$$

$$AC = 2\,568\,336,25 + 161\,856,50$$

$$AC = 2\,730\,192,75 \text{ Kč}$$

Výsledná administrativní cena u ocenění pozemku je 2 730 192,75 Kč.

3.2.5 Ocenění trvalých porostů

Na stavebním pozemku, který je v katastru nemovitostí definován jako ostatní plocha (sportoviště a rekreační plocha) o výměře 3 053 m², se nachází trvalý porost, a to kaštan, lípa a olše. Ostatní plocha (zeleň) o výměře 481 m², kde se nachází smrky, keře a živý plot. Ocenění trvalých porostů se provede pomocí § 41, vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky, příloha č. 37, skupina 1, 2 a 5 pro okrasné rostliny a v tomto případě pro listnaté a jehličnaté stromy, keře, živé plůtky a ploty. Základní cena okrasných dřevin podle přílohy č. 37, se upraví o srážky a přírážky a vynásobí se koeficienty K₅ (příloha č. 14a) a K_z (příloha č. 37). Takto zjištěná cena se ještě vynásobí koeficientem K_p (příloha č. 39). Pro tento druh nemovitosti a podle jejího druhu využití je K₅ = 1, K_z = 1 a K_p = 1. Základní cena po vynásobení koeficienty se nijak nezmění, jelikož hodnota všech tří koeficientů je 1. Tab. 3.3 uvádí administrativní ocenění trvalých porostů a konkrétně listnatých stromů.

Tab. 3.3 Administrativní ocenění trvalých porostů (listnaté stromy)

Druh	Ks	Stáří	Skupina	ZC/Ks v Kč	Snížení ZC	Důvod snížení ZC	ZCU/Ks v Kč	Konečná cena v Kč
Kaštan	4	50	Ls II	35 280	80 %	neudržovaný	7 056	28 224
Lípa	6	50	Ls III	40 160	80 %	neudržovaná	8 032	48 192
Olše	2	50	Ls I	32 410	70 %	neudržovaná	9 723	19 446
Celkem	12	-	-	107 850	-	-	24 811	95 862

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Odhad proveden na základě místního šetření a po konzultaci se zaměstnanci základní školy. Oceněné druhy stromů, byly vysázeny ve stejném období, a to přibližně před padesáti lety. U listnatých stromů nebylo provedeno obřezávání a ani nejsou udržované, a proto je základní

cena snížena o uvedenou srážku. Celková částka ocenění u listnatých stromů činí 95 862 Kč. V tab. 3.4 je provedeno administrativní ocenění u jehličnatých stromů.

Tab. 3.4 Administrativní ocenění trvalých porostů (jehličnaté stromy)

Druh	Ks	Stáří	Skupina	ZC/Ks v Kč	Snížení ZC	Důvod snížení ZC	ZCU/Ks v Kč	Konečná cena v Kč
Smrk stříbrný	3	50	Js II	29 610	70 %	neudržovaný	8 883	26 649
Smrk	3	20	Js II	9 110	30 %	zanedbaný	6 377	19 131
Celkem	6	-	-	38 720	-	-	15 260	45 780

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Jehličnaté stromy jsou očividně v lepším stavu, než listnaté stromy. Konečná cena těchto dvou druhů oceňovaných stromů je 45 780 Kč. Smrčky mají stáří dvacet let a byly vysázeny v roce 1992 a tudíž ve stejném roce, kdy byla přistavěna nová část školy. Tab. 3.5 vyobrazuje administrativní ocenění jehličnatých keřů.

Tab. 3.5 Administrativní ocenění trvalých porostů (jehličnaté keře)

Druh	Ks	Stáří	Skupina	ZC/Ks v Kč	Snížení ZC	Důvod snížení ZC	ZCU/Ks v Kč	Konečná cena v Kč
Borovice	1	10	Jk II	680	20 %	mírně poškozená	544	544
Jalovec	2	20	Jk I	1 090	50 %	zanedbaný	545	1 090
Celkem	3	-	-	1 770	-	-	1 089	1 634

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Administrativní cena jehličnatých keřů je 1 634 Kč. Borovička se nachází před hlavním vchodem do školy a jedná se o malý, kulovitý druh. Jalovec je z hlediska péče zanedbaný a bylo by vhodné prostřihání. Z vizuálního pohledu se jedná o plazivý, poléhavý keř. Tab. 3.6 zaznamenává ocenění listnatých keřů opadavých a stálezelených.

Tab. 3.6 Administrativní ocenění trvalých porostů (listnaté keře)

Druh	Ks	Stáří	Skupina	ZC/Ks v Kč	Snížení ZC	Důvod snížení ZC	ZCU/Ks v Kč	Konečná cena v Kč
Zlatice prostřední	7	8	Lk I	520	40 %	nezastřiženo	312	2 184
Zimostráz malolistý	1	10	Lk II	730	-	udržovaný	730	730
Celkem	8	-	-	1 250	-	-	1 042	2 914

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Zlatice prostřední, neboli nářečně řečeno zlatý déšť, lemuje hlavní vstup do budovy školy. Zimostráz se nachází po levé straně při vstupu do budovy, má zastřižovaný tvar a je v udržovaném stavu. Tab. 3.7 představuje administrativní ocenění živého plotu.

Tab. 3.7 Administrativní ocenění trvalých porostů (živý plot)

Druh	Ks	Stáří	Délka v m	Skupina	ZC/m v Kč	Snížení ZC	Důvod snížení ZC	ZCU/m v Kč	Konečná cena v Kč
Dřišťál	17	10	18	živé ploty nad 0,5 m	1 350	40 %	mírně zanedbaný tvar	810	14 580
Celkem	17	-	-	-	1 350	-	-	810	14 580

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.

Z tabulky ocenění živého plotu je jednoznačné, že se jedná o druh dřišťálů. Živý plot lemuje přední čelo základní školy a má mírně zanedbaný tvar. Tabulka 3.8 stanovuje konečnou administrativní cenu ocenění trvalých porostů, nacházejících se na pozemku Základní školy v Nové Vsi.

Tab. 3.8 Výsledné administrativní ocenění trvalých porostů

Druh trvalého porostu	Počet/Ks	ZC/ Ks v Kč	ZCU/Ks v Kč	Konečná cena v Kč
Listnaté stromy	12	107 850	24 811	95 862
Jehličnaté stromy	6	38 720	15 260	45 780
Jehličnaté keře	3	1 770	1 089	1 634
Listnaté keře	8	1 250	1 042	2 914
Druh trvalého porostu	Počet/Ks	ZC/m v Kč	ZCU/m v Kč	Konečná cena v Kč
Živý plot	1	1 350	810	14 580
Celkem	30	-	-	160 770

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování

Z poslední tabulky 3.8 lze vyčíst, kolik vyšla konečná administrativní cena u tohoto ocenění. Víceméně jsou dřeviny neudržované a chybí prořezávání. O jehličnaté stromy je lépe pečováno, nebo spíše nevyžadují takovou péči, jako stromy listnaté. Nejlepší stav mají nejmladší tři smrčky, vysázené společně s vybudováním nové přístavby. **Výsledná administrativní cena u ocenění trvalých porostů činí 160 770 Kč.**

3.2.6 Ocenění venkovní úpravy

Základní škola v Nové Vsi je oplocena ze čtyř stran stavebního pozemku. Jedná se o plot z ocelových plotových rámců se strojovým pletivem na ocelových sloupích, vložených do betonových patek a s betonovou podezdívkou (20 cm). Plot byl před patnácti lety pokryt nátěrem, jeho stáří je 20 let a je v dobrém stavu. Součástí venkovní úpravy je také betonová dlažba před hlavní vchodem, a taktéž betonové nádvoří. Pro zjištění administrativní ceny oplocení a zpevnění plochy se postupuje podle § 10, vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky.

- *Oplocení – plot, výměra 378 m²*

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p^{35}$$

$$ZCU = 450 \times 1,00 \times 2,083 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{758,3162 \text{ Kč}}$$

$$ZC = 450 \text{ Kč/m}^2 \text{ pohledové plochy - plot (příloha č. 11)}$$

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,083 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

$$RC = ZCU \times \text{výměra/m}^2^{36}$$

$$RC = 758,3162 \times 378$$

$$RC = \mathbf{286\,643,52 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení, lineární metoda

$$MOPo = S/PCŽ^{37}$$

$$MOPo = 20/40 = 0,5 \times 100 = 50 \%$$

$$PCŽ = PDŽ + S^{38} = 20 + 20 = 40$$

Stáří – 20 let

$$OPO = MOPo \times RC$$

$$OPO = 0,5 \times 286\,643,52$$

$$OPO = 143\,321,76$$

³⁵ Základní cena upravena (ZCU) je součinem základní ceny (ZC), koeficientu polohového (K₅), koeficientu změny cen staveb (K_i) a koeficientu prodejnosti (K_p).

³⁶ Reprodukční cena (RC) se zjistí součinem základní ceny upravené (ZCU) a výměrou oplocení v m².

³⁷ Velikost míry opotřebení (MOPo) se vypočítá jako poměr skutečného stáří (S) k předpokládané skutečné životnosti (PCŽ) oceňovaného předmětu.

³⁸ Předpokládaná celková životnost (PCŽ) je součet předpokládané další životnosti (PDŽ) a skutečného stáří (S).

$$AC_1 = RC - OPO$$

$$AC_1 = 286\,643,52 - 143\,321,76$$

$$AC_1 = \mathbf{143\,321,76\,Kč}$$

- *Oplocení – betonový práh, délka 270 m*

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 150 \times 1,00 \times 2,083 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{252,7721\,Kč}$$

$$ZC = 150\,Kč/m - \text{betonový práh (příloha č. 11)}$$

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,083 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

$$RC = ZCU \times \text{výměra}/m$$

$$RC = 252,7721 \times 270$$

$$RC = \mathbf{68\,248,47\,Kč}$$

Výpočet opotřebení, lineární metoda

$$MOPo = S/PCŽ$$

$$MOPo = 20/30 = 0,6667 \times 100 = 66,67\,\%$$

$$PCŽ = PDŽ + S = 10 + 20 = 30$$

$$\text{Stáří} - 20 \text{ let}$$

$$OPO = MOPo \times RC$$

$$OPO = 0,6667 \times 68\,248,47$$

$$OPO = 45\,521,73$$

$$AC_2 = RC - OPO$$

$$AC_2 = 68\,248,47 - 45\,521,73$$

$$AC_2 = \mathbf{22\,726,74\,Kč}$$

- *Zpevněná plocha, výměra 160 m²*

Jedná se o nádvoří, před bočním vchodem do školy. Plocha s povrchem betonovým, monolitickým. Tloušťka 10 cm.

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 235 \times 1,0 \times 2,083 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{396,0096 \text{ Kč}}$$

$$ZC = 235 \text{ Kč/m}^2 \text{ (příloha č. 11)}$$

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,083 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

$$RC = ZCU \times \text{výměra/m}^2$$

$$RC = 396,0096 \times 160$$

$$RC = \mathbf{63\,361,54 \text{ Kč}}$$

Výpočet opotřebení, lineární metoda

$$MOP_o = S/PC\check{Z}$$

$$MOP_o = 42/62 = 0,6774 \times 100 = 67,74 \%$$

$$PC\check{Z} = PD\check{Z} + S = 20 + 42 = 62$$

Stáří – 42 let

$$OPO = MOP_o \times RC$$

$$OPO = 0,6774 \times 63\,361,54$$

$$OPO = 42\,921,11 \text{ Kč}$$

$$AC_3 = RC - OPO$$

$$AC_3 = 63\,361,54 - 42\,921,11$$

$$AC_3 = \mathbf{20\,440,43 \text{ Kč}}$$

- *Zpevněná plocha, výměra 50,8 m²*

Jedná se o plochu před hlavním vstupem do školy. Povrch je dlážděný a konkrétně z betonových dlaždic 30/30/3 do lože z kameniva.

$$ZCU = ZC \times K_5 \times K_i \times K_p$$

$$ZCU = 210 \times 1,0 \times 2,083 \times 0,809$$

$$ZCU = \mathbf{353,8809 \text{ Kč}}$$

$$ZC = 210 \text{ Kč/m}^2$$

$$K_5 = 1,00 \text{ (příloha č. 14)}$$

$$K_i = 2,083 \text{ (příloha č. 38)}$$

$$K_p = 0,809 \text{ (příloha č. 39)}$$

$$RC = ZCU \times \text{výměra}/m^2$$

$$RC = 353,8809 \times 50,8$$

$$RC = 17\,977,15 \text{ Kč}$$

Výpočet opotřebení, lineární metoda

$$MOPo = S/PCŽ$$

$$MOPo = 20/60 = 0,3333 \times 100 = 33,33 \%$$

$$PCŽ = PDŽ + S = 40 + 20 = 60$$

Stáří – 20 let

$$OPO = MOPo \times RC$$

$$OPO = 0,3333 \times 17\,977,15$$

$$OPO = 5\,991,78 \text{ Kč}$$

$$AC_4 = RC - OPO$$

$$AC_4 = 17\,977,15 - 5\,991,78$$

$$AC_4 = 11\,985,37 \text{ Kč}$$

- *Zjištěná administrativní cena venkovní úpravy*

$$AC = AC_1 + AC_2 + AC_3 + AC_4$$

$$AC = 143\,321,76 + 22\,726,74 + 20\,440,43 + 11\,985,37$$

$$AC = 198\,474,30 \text{ Kč}$$

Výsledná administrativní cena u ocenění venkovní úpravy činí 198 474,30 Kč.

3.2.7 Stanovení výsledné administrativní ceny

Jak již bylo výše několikrát zmíněno, předmětem ocenění je stavební pozemek, par. č. 463/1 o výměře 3053 m², který je v katastru nemovitostí evidován v druhu pozemku, jako ostatní plocha, s využitím sportoviště a rekreační plochy. Na tomto pozemku se nachází budova, skutečná zastavěná plocha 160 m². Budova bez čísla popisného. Dále je předmětem ocenění par. č. 463/2 o výměře 481 m², která je také evidována, jako ostatní plocha s využitím zeleně. Na těchto pozemcích se nachází stavba č. p. 32, jejíž skutečná zastavěná plocha činí 1 489,44 m². Postupy pro zjištění administrativní ceny vycházejí z vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky. Tabulka 3.9 uvádí přehled výsledných cen.

Tab. 3.9 Přehled výsledných administrativních cen

Shrnutí	Výsledná cena (v Kč)
Výsledná nákladová cena původní části školy	3 820 020,61
Výsledná nákladová cena novější části školy	4 521 831,24
Výsledná nákladová cena budovy sloužící jako sklad	894 162,92
Výsledná nákladová cena pozemků	2 730 192,75
Výsledná nákladová cena trvalých porostů	160 770,00
Výsledná nákladová cena venkovní úpravy	198 474,30
Výsledná nákladová cena předmětu ocenění	12 325 451,82

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky 3.9 můžeme jednoznačně vyčíst, že výsledná cena předmětu ocenění je **12 325 451,82 Kč**. Přičemž pro stanovení této ceny, byla použita metoda nákladového způsobu, a to z toho důvodu, že Základní škola v Nové Vsi není pronajímanou nemovitostí.

3.3 Tržní ocenění

Postup, který představuje systematický a tvůrčí proces, spočívající v hledání cenotvorných argumentů, v jejich analýze a následujícím vážení všech vlivů, které mohou na hodnotu dané věci působit. V tržním ocenění neexistují předem stanovená pravidla, postupy, a také nejsou nijak určeny zákonem, či pevně danými pravidly. Výsledkem je tržní hodnota majetku, která by měla přesně odrážet situaci na trhu. Tyto nemovitosti, jak ocenění budov, tak pozemků bude provedeno pomocí porovnávací metody. Výnosovou metodu není možné u těchto nemovitostí a pozemků vypočítat, jelikož nejsou pronajímány. Výpočet pomocí nákladové metody, také není vhodný, poněvadž tento způsob ocenění nezohledňuje tržní hodnoty v daném místě a čase.

3.3.1 Porovnávací metoda pro ocenění budovy

Porovnávací metoda je jedna ze základních metod, která má univerzální použití nejenom v oblasti nemovitostí, ale i v oblasti movitých věcí. Odborníky je považována za nejlepší pro určení ceny obecné. Nejčastějšími technikami, pro odvození hodnoty: metoda porovnání odbornou rozvahou, metoda zjištění hodnoty pomocí koeficientu prodejnosti, metoda

přímeného porovnání a metoda nepřímého porovnání.³⁹ Veškeré potřebné informace jsou čerpány z dostupných zdrojů.

Cílem je vyhledat nemovitosti s využitím v oblasti vzdělávání, popřípadě nemovitosti pro administrativní oblast. Při použití porovnávací (srovnávací) metody je nutno provést hodnotové srovnání předmětné nemovitosti aspoň se 3 obdobnými nemovitostmi. První krokem je sestavení databáze porovnávacích nemovitostí, viz tab. 3. 10.

Tab. 3. 10 Databáze nemovitostí pro výpočet porovnávací hodnoty

Oceňovaná nemovitost Základní škola v Nové Vsi, okres Frýdek-Místek	Nemovitost č. 1 Komerční objekt Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Nemovitost č. 2 Komerční objekt Frýdek-Místek, okres Frýdek-Místek	Nemovitost č. 3 Komerční objekt, Dobrá u Frýdku- Místku, okres Frýdek-Místek
			
Základní škola v centru místní části města. Částečně podsklepená, má dvě NP. Slouží jako základní škola, možnost využití jako kancelářské prostory, sídlo firmy.	Objekt nedaleko záměckého náměstí. Budova sloužila k potravinářské výrobě, má tři NP. Budova vhodná pro výrobu, skladování, kancelářské prostory.	Objekt v historickém centru, z částí podsklepená, má tři NP. V minulosti využíváno jako školské zařízení. Převažují učebny, šatny a kabinety. Objekt vhodný k přestavbě na sídlo firmy.	Obchodní objekt v centru obce, celopodsklepená budova se dvěma NP. Kancelářské, výrobní i prodejní prostory. Budova vhodná k výrobě, skladování, také možnost kancelářských prostorů.

Zdroj: Vlastní zpracování.

Databáze oceňovaných nemovitostí byla vypracována z informací na webových stránkách realitních kanceláří. Záměrně byly vybrány nemovitosti s ohledem na stejnou možnost využití, vybavenost a s polohou v okrese Frýdek-Místek. V níže uvedené tabulce 3.11 jsou vyobrazeny základní údaje o nemovitostech. Byla zde dopočítaná ZC/m^2 pro lepší vypovídací schopnost.

³⁹ SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2005. Str. 40.

Tab. 3.11 Základní údaje o oceňovaných nemovitostech

Základní údaje	Oceňovaná nemovitost	Nemovitost č. 1	Nemovitost č. 2	Nemovitost č. 3
Lokalita	centrum obce	centrum města	centrum města	centrum obce
Užitná plocha	939 m ²	946 m ²	2 200 m ²	1 316 m ²
Nabídková cena	-	12 000 000	11 800 000	16 000 000
ZC/m ²	-	12 685 Kč	5 364 Kč	12 158 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky můžeme vyčíst, že oceňované nemovitosti mají podobnou užitnou plochu. I když nemovitost č. 3 má užitnou plochu vyšší, byla vybrána z toho důvodů, že její prostory byly využívány jako školní zařízení, a proto je vhodná pro srovnání s oceňovanou základní školou.

Metoda porovnání odbornou rozvahou

Jedná se o nejjednodušší způsob zjištění porovnávací hodnoty. V podstatě se jedná o výpočet aritmetického průměru prodejních cen nemovitostí. Cílem je prodejní cenu nemovitostí snížit o korekci, která zohledňuje případné nadsazení cen. Databáze zjištěná na webových stránkách realitní kanceláře, a tudíž budou nemovitosti kráceny 15 % z prodejní ceny. Výpočet je zaznamenán v tab. 3.12.

Tab. 3.12 Výpočet korekce a upravené ceny nemovitostí

Číslo nemovitosti	Prodejní cena/ Kč	Výše korekce	Upravená cena/Kč
Nemovitost č. 1	12 000 000	1 800 000	10 200 000
Nemovitost č. 2	11 800 000	1 770 000	10 030 000
Nemovitost č. 3	16 000 000	2 400 000	13 600 000
Celkem	39 800 000	-	33 830 000

Zdroj: Vlastní zpracování.

Cena upravená činí 33 830 000 Kč po odečtení korekce. Výslednou porovnávací hodnotu zjistíme podílem sumy upravených cen k počtu srovnaných oceňovaných nemovitostí. $PH_1 = 33\,830\,000/3 = 11\,276\,666,67$ Kč. **Porovnávací hodnota pomocí metody porovnání odbornou rozvahou činí 11 276 666,67 Kč.**

Metoda přímého porovnání

V tomto případě je použita metoda přímého porovnání, která vychází z předpokladu, že se oceňovaná nemovitost porovná s každou vybranou nemovitostí jednotlivě. Vyhledané objekty by se měly co nejvíce přiblížit užité ploše⁴⁰ Základní školy v Nové Vsi, ta činí 939 m². Vybrané nemovitosti by měly zastupovat lepší i horší kvalitu, než je daný předmět ocenění. Při porovnání dané nemovitosti, jsou vymezeny tři kvalitativní parametry⁴¹: K₁ - koeficient stavu (rozdíl v kvalitě skutečného stavu porovnávané a oceňované nemovitosti), K₂ - koeficient polohy (rozdíl v atraktivní lokalitě umístění porovnávané a oceňované nemovitosti) a K₃ - koeficient vybavenosti (rozdíl ve vybavenosti porovnané a oceňované nemovitosti). Stanovení výše koeficientu se pohybuje od 0,5 – 1,5, na základě osobního uvážení. Výpočet indexované tržní hodnoty uveden v tab. 3.13.

Tab. 3.13 Výpočet indexované tržní hodnoty

Číslo nemovitosti	Prodejní cena/Kč	Výše korekce	Upravená cena/Kč	K ₁	K ₂	K ₃	I	Indexovaná cena/Kč
Nemovitost č. 1	12 000 000	1 800 000	10 200 000	1,05	0,90	0,85	0,80	12 750 000
Nemovitost č. 2	11 800 000	1 770 000	10 030 000	0,95	1,20	1,10	1,25	8 024 000
Nemovitost č. 3	16 000 000	2 400 000	13 600 000	0,90	1,10	0,80	0,79	17 215 190
Celkem	-	-	-	-	-	-	-	37 989 190

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z výše uvedené tabulky jde vidět výpočet indexové tržní ceny. Součin koeficientů stanovuje výsledný index odlišnosti. Výslednou indexovanou tržní hodnotu získáme aritmetickým průměrem jednotlivých indexovaných tržních hodnot. $PH_2 = 37\,989\,190/3 = 12\,663\,063,33$ Kč. Porovnávací hodnota zjištěná pomocí koeficientu odlišnosti je 12 663 063,33 Kč.

Výslednou tržní hodnotu pomocí porovnávání metody získáme aritmetickým průměrem dvou získaných porovnávacích hodnot. $PH = (11\,276\,666,67 + 12\,663\,063,33)/2 = 23\,939\,730/2 = 11\,969\,865$ Kč. **Výsledná porovnávací hodnota činí 11 969 865 Kč.**




⁴⁰ Užité plocha je plocha místnosti bez započtení konstrukcí, tj. plocha podlahy mezi stěnami.

⁴¹ Studijní databáze cen nemovitostí [online]. 2011 [citace 2011-03-05]. Dostupný na [www: <http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448&clanek=27&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448>](http://archive.zf.jcu.cz/~alina/indexdb.php?go=dbclanek&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448&clanek=27&PHPSESSID=28893a0e96cb67061904f2772f24d448).

3.3.2 Porovnávací metoda pro ocenění pozemků

Pozemky se ocení, také pomocí porovnávacího způsobu ocenění. Výnosová metoda nelze užít, jelikož dané pozemky nejsou určeny k pronájmu. Použití nákladové metody není vhodné, jelikož tento způsob ocenění nezohledňuje tržní hodnoty v daném místě a čase. Porovnávané pozemky se nacházejí v okrese Frýdek-Místek a jejich výměra se pohybuje kolem 3 500 m². Výměra pozemku Základní školy v Nové Vsi činí 3 534 m². Tab. 3.14 ukazuje databázi pozemků pro výpočet porovnávací hodnoty.

Tab. 3.14 Databáze pozemků pro výpočet porovnávací hodnoty

Pozemek č. 1 Stavební pozemek, Ostravice, okres Frýdek-Místek	Pozemek č. 2 Stavební pozemek, Kunčičky u Bašky, okres Frýdek-Místek	Pozemek č. 3 Stavební pozemek, Kozlovice, okres Frýdek-Místek	Pozemek č. 4 Stavební pozemek, Milíkov, okres Frýdek- Místek
			
Pozemek v krásné lokalitě Ostravice v podhůří Lysé hory. Pozemek mírně svážitý. Na pozemku voda, elektřina a obecní příjezd. Studna vrtaná.	Pozemek se nachází ve velice žádané lokalitě. Na osamoceném místě. Na pozemku elektřina, ve vzdálenosti 150 m vodovod a plyn.	Pozemek v žádané lokalitě, na okraji obce Kozlovice. Součástí je voda, kanalizace a možnost připojení na elektřinu.	Pozemek rovinatý, obdélníkového tvaru na slunném místě. Součástí veškeré inženýrské sítě (plyn, voda, elektřina).

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z výše uvedené tabulky je možno vyčíst, že se jedná o stavební pozemky, určené k zástavbě. U všech pozemků je dobrá dopravní dostupnost a součástí všech pozemků jsou inženýrské sítě (voda, plyn, elektřina). Všechny čtyři oceňované pozemky se nachází v okrese Frýdek-Místek. Tab. 3.15 vymezuje základní údaje o oceňovaných pozemcích.

Tab. 3.15 Základní údaje o oceňovaných pozemcích

Základní údaje	Pozemek č. 1	Pozemek č. 2	Pozemek č. 3	Pozemek č. 4
Lokalita	centrum obce	klidné, dostupné místo	okrajová část obce	centrum obce
Celková plocha	3 000 m ²	3 439 m ²	3 634 m ²	3 524 m ²
Nabídková cena	1 740 000 Kč	1 870 000 Kč	1 199 220 Kč	881 000 Kč
ZC/m ²	580 Kč	544 Kč	330 Kč	250 Kč

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z výše vypracované tabulky je jednoznačné, že cílem bylo vybrat pozemky o stejné celkové ploše. Základní cena za m² se jednoznačně liší, ale podle zjištěných údajů z dostupných webových stránek, jsou tyto ceny ještě relativně nízké. V této atraktivní lokalitě mnohdy ceny vyšplhají až na 1 000/Kč za m².

Metoda porovnání odbornou rozvahou

Podstatou této metody je snížit prodejní ceny nemovitostí zjištěných na stránkách realitních kanceláří o korekci, která zohledňuje případnou nadnesenost cen. Jelikož se jedná o databázi cen zjištěných na stránkách realitních kanceláří, budeme všechny pozemky krátit 15 % z prodejní ceny. V tab. 3. 16 je proveden výpočet.

Tab. 3.16 Výpočet korekce a upravené ceny nemovitostí

Číslo pozemku	Prodejní cena/ Kč	Výše korekce	Upravená cena/Kč
Pozemek č. 1	1 740 000	261 000	1 479 000
Pozemek č. 2	1 870 000	280 500	1 589 500
Pozemek č. 3	1 199 220	179 883	1 019 337
Pozemek č. 4	881 000	132 150	748 850
Celkem	5 690 220	-	4 836 687

Zdroj: Vlastní zpracování.

Cena upravená v tomto případě činí 4 836 687 Kč po odečtení korekce. Výslednou porovnávací hodnotu zjistíme podílem sumy upravených cen k počtu srovnaných oceňovaných nemovitostí. $PH_1 = 4\,836\,687/4 = 1\,209\,171,75$ Kč. Porovnávací hodnota oceňovaných pozemků pomocí metody porovnání odbornou rozvahou je 1 209 171,75 Kč.

Metoda přímého porovnání

Nejdůležitějším krokem je stanovit si koeficienty odlišnosti, pomocí kterých dojde k samotnému porovnání oceňovaných pozemků. Koeficienty jsou podobně stanovené, jako při porovnání oceňovaných nemovitostí. V tab. 3.17 uveden výpočet.

K_1 - koeficient polohy: centrum obce – 1,03

okraj obce – 1,00

klidné, dostupné místo – 1,10

K_2 - koeficient vybavenosti (inženýrské sítě): je součástí – 1,00

není součástí – 0,80

mimo pozemek – 0,90

K_3 – koeficient typu pozemku: rovinatý pozemek – 1,00

mírný svah – 0,90

Tab. 3.17 Výpočet indexované tržní hodnoty pozemků

Číslo pozemků	Prodejní cena/Kč	Výše korekce	Upravená cena/Kč	K_1	K_2	K_3	I	Indexovaná cena/Kč
Pozemek č. 1	1 740 000	261 000	1 479 000	1,03	1,00	0,90	0,93	1 590 323
Pozemek č. 2	1 870 000	280 500	1 589 500	1,10	0,90	1,00	0,99	1 605 556
Pozemek č. 3	1 199 220	179 883	1 019 337	1,00	1,00	0,90	0,90	1 132 597
Pozemek č. 4	881 000	132 150	748 850	1,03	1,00	1,00	1,03	727 039
Celkem	5 690 220	-	4 836 687	-	-	-	-	5 055 515

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky 3.17 jde vidět výpočet indexové tržní ceny. Součin koeficientů stanovuje výsledný index odlišnosti. Výslednou indexovanou tržní hodnotu získáme aritmetickým průměrem jednotlivých indexovaných tržních hodnot. $PH_2 = 5\,055\,515/4 = 1\,263\,879$ Kč. Porovnávací hodnota zjištěná pomocí koeficientu odlišnosti u ocenění pozemků činí 1 263 879 Kč.

Výslednou tržní hodnotu pomocí porovnávání metody získáme aritmetickým průměrem dvou získaných porovnávacích hodnot. $PH = (1\,209\,171,75 + 1\,263\,879)/2 = 2\,473\,051/2 = 1\,236\,525,50$ Kč. **Výsledná porovnávací hodnota u ocenění pozemků je 1 236 525,50 Kč.**

3.3.3 Stanovení výsledné tržní hodnoty

Jak již bylo výše zmíněno, pro určení tržní hodnoty u ocenění budov a pozemků, bylo použito jen porovnávací metody. Výnosová a nákladová metoda nebyla vhodná, pro použití ocenění u tohoto typu nemovitostí. Porovnávací metoda byla provedena dvěma způsoby, a to metodou porovnání odbornou rozvahou a metodou přímého porovnání. Kde při určení tržní porovnávací hodnoty u budov došlo ke srovnání Základní školy v Nové Vsi se třemi obdobnými nemovitostmi. U určení tržní porovnávací hodnoty u pozemků, bylo provedeno srovnání předmětu ocenění se čtyřmi obdobnými pozemky. Níže uvedená tab. 3.18 zobrazuje přehled výsledných tržních hodnot ocenění pomocí porovnávací metody.

Tab. 3.18 Přehled výsledných tržních hodnot

Shrnutí pro ocenění budovy	Tržní ocenění (Kč)	Výsledná hodnota (Kč)
Metoda porovnání odbornou rozvahou	11 276 666,67	11 969 865,00
Metoda přímého porovnání	12 663 063,33	
Shrnutí pro ocenění pozemku	Tržní ocenění (Kč)	Výsledná hodnota (Kč)
Metoda porovnání odbornou rozvahou	1 209 171,75	1 236 525,50
Metoda přímého porovnání	1 263 879,00	

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z výše vypracované tabulky je jednoznačné, že výsledná hodnota tržního ocenění u obdobných budov, jako je budova Základní školy v Nové Vsi činí 11 969 865 Kč. Výsledná tržní hodnota ocenění obdobných pozemků, kde základní faktorem je rozloha, činí 1 236 525,50 Kč. Na základě srovnání zjištěných administrativních cen a tržních hodnot bude možno stanovit, zda byla stanovená hypotéza potvrzena nebo vyvrácena. K porovnání dojde v následující kapitole.

4 Srovnání použitých metod

V poslední kapitole dojde ke srovnání rozdílů mezi tržním a administrativním oceněním. Stanovení jejich výhod a nevýhod, a také porovnání výsledných hodnot v jednotlivém druhu ocenění objektu občanské vybavenosti, a tedy Základní školy v Nové Vsi. Výsledkem této kapitoly je zjištění, která z výše uvedených metod je efektivnější a která naopak sebou přináší nedostatky, a také zhodnocení trendů použitých metod v oceňování nemovitého majetku. V neposlední řadě stanovení alternativ pro využitelnost základní školy do budoucna. Provedení tržního a administrativního ocenění Základní školy v Nové Vsi může být do budoucna různým přínosem, a také může dojít k různému způsobu využití.

4.1 Srovnání rozdílů administrativního a tržního ocenění

Při srovnání administrativní ceny a tržní hodnoty může stanovený rozdíl být velice výrazný. I když princip metod při ocenění administrativního či tržního je podobný, tak postupy a konečný výsledek se liší. Výrazným rozdílem při tomto ocenění, je skutečnost, že tržní ocenění se zaměřuje na nemovitost, jako na celek, zatímco u administrativního ocenění se jedná o dílčí administrativní ceny, které pak tvoří jednu výslednou cenu.

Jak již bylo zmíněno několikrát v přecházejících kapitolách, tak tržní ocenění není založeno na daných pravidlech a ani se neřídí závaznými právními předpisy. Výsledná tržní hodnota vychází z obecně uznávaných postupů a principů. Při tomto způsobu ocenění, je důležitá kreativita, předvídatelnost, dostatek informací o dané oblasti oceňování, a také je zapotřebí znalost lokality a trhů. Všemi těmito potřebnými vlastnostmi, by měl disponovat konkrétní odhadce, aby výsledné tržní ocenění bylo pravdivé.

Oproti tržnímu ocenění se při administrativním ocenění řídíme zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů a vyhláškou č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Tento způsob ocenění je vhodný jako součást daňového přiznání daně dědické, darovací či daně z převodu nemovitostí, v souladu s prodejem oceňovaného objektu. Je to v situaci, kdy se objeví zájem prodávajícího, aby odhad nemovitosti byl nižší, než částka, za kterou je nemovitost prodávána. Obecně je použita pro daňové účely státu. Administrativní ocenění je velice náročné na přesnost zjištěných informací, časovou náročnost a zapotřebí je důkladná osobní prohlídka oceňovaného objektu.

Hlavním cílem, jak v oblasti tržního a administrativního ocenění je snaha o sbližování administrativní ceny a tržní hodnoty, která by měla do budoucna neustále zesilovat. Kdyby tržní hodnota a administrativní cena zjištěné podle cenového předpisu byly shodné,

musel by být tento cenový předpis konstruován tak, aby zohledňoval všechny cenotvorné faktory. Musel by také umožnit jejich správnou tržní interpretaci. Další možností, je také skutečnost, že s klesajícím podílem výnosů daní z převodu nemovitostí a dědické daní, bude stále navyšovat vliv obvyklé ceny nemovitostí.

4.1.1 Srovnání ocenění budovy základní školy

Oceňovaná Základní škola v Nové Vsi byla oceněná administrativním a tržním způsobem. V administrativním ocenění byla použita metoda nákladová a pro zjištění tržní hodnoty byla použita metoda porovnávací, a to konkrétně metoda porovnání odbornou rozvahou a metoda přímého porovnání.

Pro zjištění *administrativní ceny* byla použita metoda nákladová. Nebylo možno užít metodu výnosovou, jelikož budova základní školy není pronajímána. Výsledná administrativní cena předmětu ocenění činí 12 325 451, 85 Kč. Výsledná cena v případě ocenění původní části školy, pomocí § 3 je 3 820 020,61 Kč. Pro zjištění výsledné ceny ocenění novější části školy, byl také použit § 3, ocenění konkrétně jako hala, kde cena činí 4 521 831,24 Kč. Jako u dvou předchozích výsledných cen, tak i pro ocenění budovy sloužící jako sklad nářadí, byl použit § 3 a konečná cena je 894 162,92 Kč. V případě ocenění pozemků se vychází z § 28 a výsledná cena činí 2 730 192,75 Kč. Pro ocenění trvalých porostů je stanoven § 41 a byla zjištěná výsledná cena 160 770 Kč. Poslední částí ocenění pro zjištění celkové administrativní ceny, bylo ocenění venkovní úpravy. Ocenění proběhlo pomocí § 10, kde byla vypočítaná výsledná cena ve výši 198 474,30 Kč.

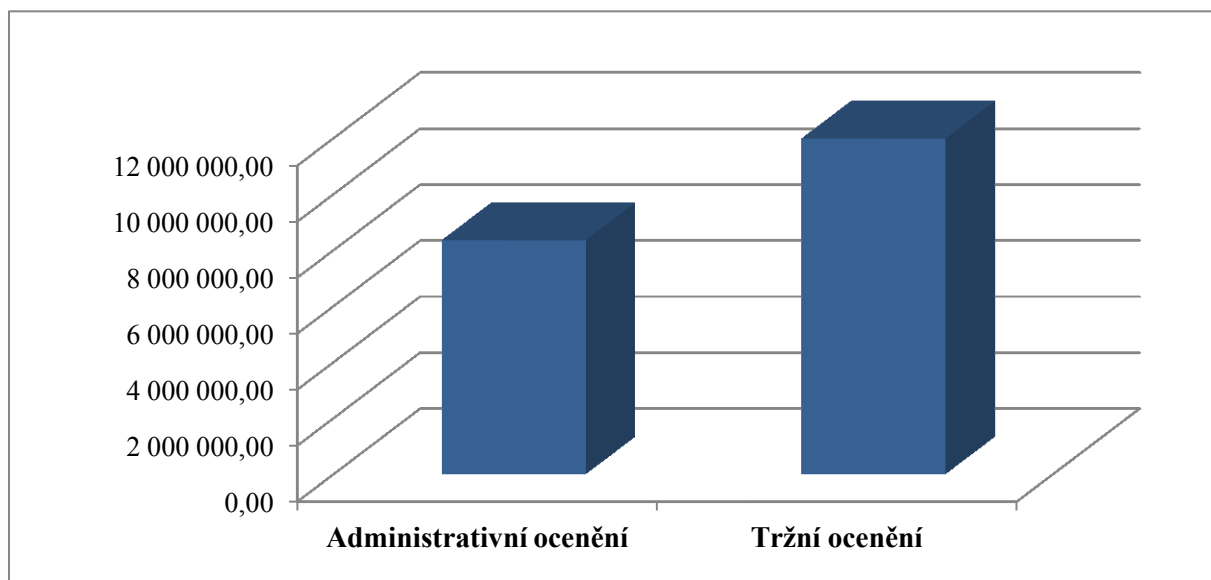
Pro stanovení *tržní hodnoty* budovy základní školy byla použita porovnávací metoda. Metoda porovnání odbornou rozvahou byla první metoda pro stanovení tržní porovnávací hodnoty. Hodnota byla zjištěná ve výši 11 276 666,67 Kč. Druhou použitou metodou je metoda přímého porovnání. Základním krokem bylo stanovení koeficientů, které byly vybrány na základě uvážení autora. Výsledná hodnota zjištěná pomocí této metody je 12 663 063,33 Kč. Porovnávací tržní hodnotu oceňované nemovitosti, vždy získáme z aritmetického průměru použitých metod ocenění, hodnota byla stanovena ve výši 11 969 865 Kč. Pro lepší vyjádření získaných konečných cen a hodnot zpracována tab. 3.19.

Tab. 3.19 Porovnání administrativního a tržního ocenění budovy základní školy

	Administrativní ocenění (Kč)	Tržní ocenění (Kč)
Cena původní části školy	3 820 020,61	-
Cena novější části školy	4 521 831,24	-
Celkové hodnoty	8 341 851,85	11 969 865,00

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z tabulky jde jednoznačně vyčíst, že tržní ocenění budovy základní školy pomocí tržního ocenění je vyšší, a to o 3 628 013,15 Kč. Tento rozdíl je docela vysoký a na základě osobního uvážení to bude v důsledku rozdílné doby stáří, jelikož tento faktor při tržním ocenění není akceptován. Stáří základní školy je 138 let, a tudíž výše opotřebení je vysoká a v důsledku tohoto faktoru došlo k značnému snížení administrativní ceny školy. Z tohoto vychází, že došlo k **potvrzení stanovené hypotézy** u ocenění budovy základní školy, která zněla: „výsledná hodnota zjištěná pomocí tržního ocenění je vyšší, než cena stanovená administrativním oceněním“. Z procentuálního hlediska tento rozdíl činí 69,7 %. Pro lepší vyobrazení celkových hodnot je zpracován graf 4.1.

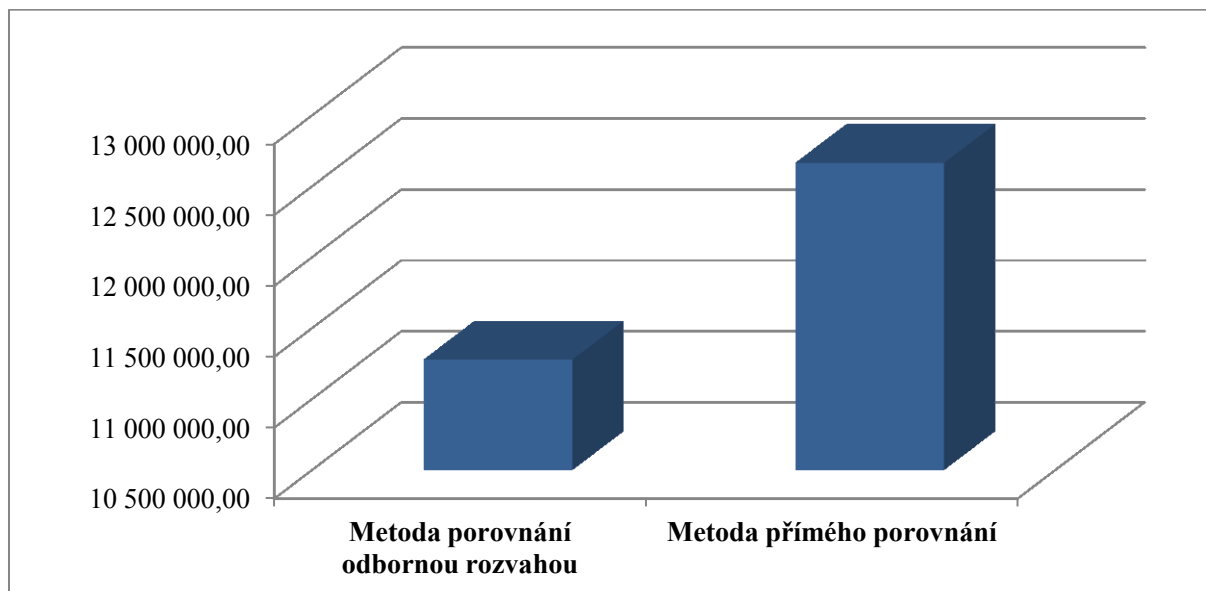
Graf 4.1 Srovnání ocenění základní školy (v Kč)

Zdroj: Vlastní zpracování.

Ze zpracovaného grafu, je možno vidět, že tržní ocenění a jeho výsledná hodnota převyšuje vypočítanou celkovou administrativní cenu. Jak již bylo výše zmíněno, pro zjištění tržní hodnoty budovy, byly použity dvě metody, a to metoda porovnání odbornou rozvahou

a metoda přímého porovnání. V grafu 4.2 je možno vidět rozdíl tržní hodnoty pomocí užití těchto dvou metod.

Graf 4.2 Srovnání metod pro zjištění tržní hodnoty základní školy (v Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování.

Graf jednoznačně ukazuje, že výsledná hodnota vypočítaná pomocí metody přímého porovnání je jednoznačně vyšší, činí 12 663 063,33 Kč. Rozdíl mezi užitím těchto dvou metod je 1 386 397,66 Kč. Výsledek zjištěný pomocí metody porovnání odbornou rozvahou je 11 276 666,67 Kč.

4.1.2 Srovnání ocenění pozemku základní školy

Ocenění pozemků bylo provedeno, jak administrativním, tak tržním způsobem. U administrativního ocenění byla využita metoda nákladová a metoda porovnávací pomohla k zjištění tržní hodnoty pozemku. U tržního ocenění proveden výpočet, také na základě metody porovnání odbornou rozvahou a metody přímého porovnání.

V případě *administrativního ocenění* pozemků se vychází z § 28, vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňování vyhlášky a výsledná cena je 2 730 192,75 Kč. Tato částka je součtem administrativní ceny sportoviště a zeleně. Ocenění zohledňuje stanovené koeficienty (koeficient srážek, přírážek, koeficient změn cen staveb a koeficient prodejnosti), které mají vliv na výslednou cenu.

U *tržního ocenění* došlo k samotnému porovnání oceňovaného pozemku se čtyřmi obdobnými pozemky, kde základním stanoviskem byla podobná rozloha a umístění v okrese Frýdek-

Místek. Na základě výpočtu pomocí metody porovnání odbornou rozvahou byla zjištěna částka 1 209 171,75 Kč. Ocenění pozemků metodou přímého porovnání činí 1 263 879 Kč. Aritmetickým průměrem těchto dvou hodnot bylo dosaženo výsledků 1 236 525,50 Kč. Tab. 3.20 ukazuje porovnání administrativního a tržního ocenění pozemku.

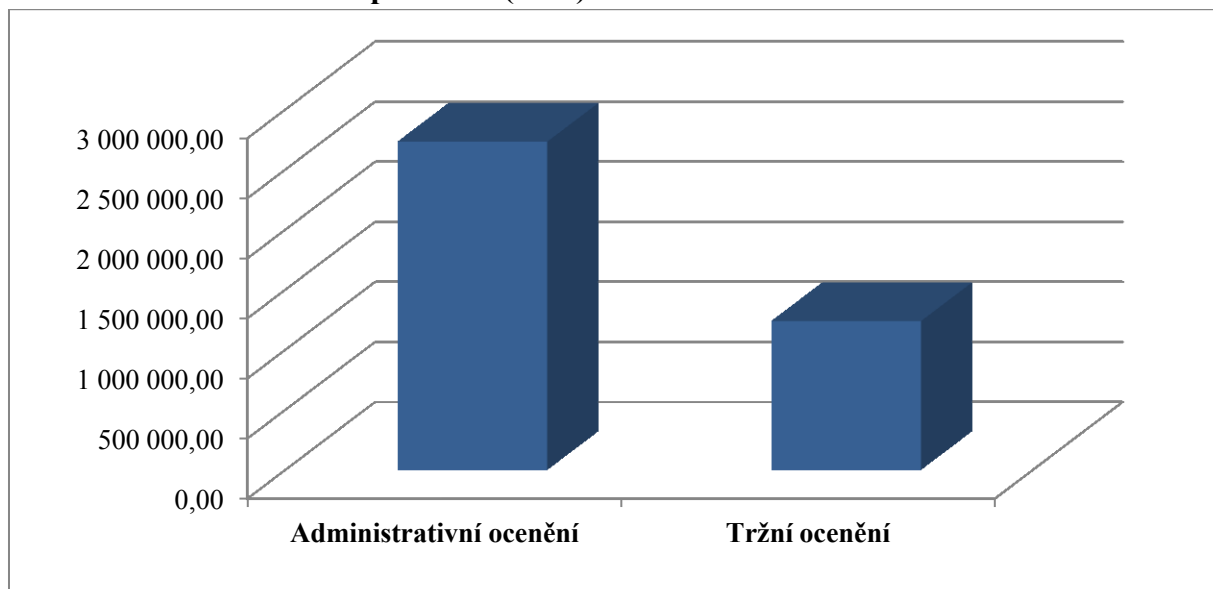
Tab. 3.20 Porovnání administrativního a tržního ocenění pozemků

	Administrativní ocenění (Kč)	Tržní ocenění (Kč)
Cena pozemku (sportoviště)	2 568 336,25	-
Cena pozemku (zeleň)	161 856,50	-
Celkové hodnoty	2 730 192,75	1 236 525,50

Zdroj: Vlastní zpracování.

Výše vypracovaná tabulka uvádí, že zjištěná hodnota na základě administrativního ocenění je vyšší, než pomocí tržního ocenění. Rozdíl představuje 1 493 667,25 Kč. V tomto případě ocenění pozemku a srovnání celkových hodnot byla předpokládána **hypotéza vyvrácena**. Důvodem nesplnění hypotézy je, že administrativní cena je vyšší o 45,3 %, než tržní hodnota. I pro toto shrnutí je vypracován graf 4.3.

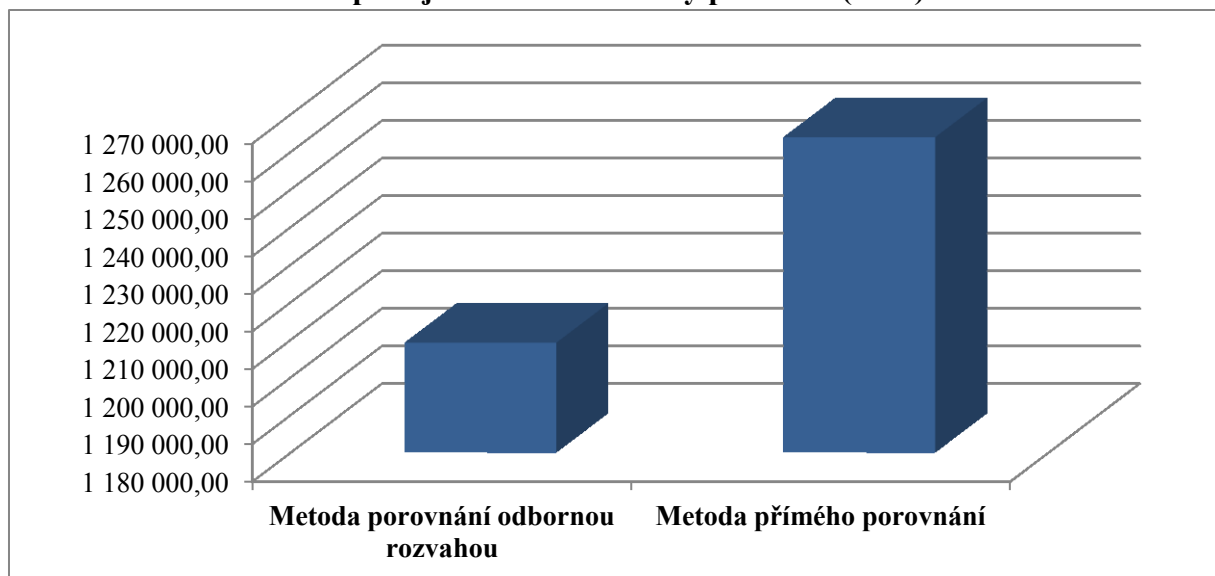
Graf 4.3 Srovnání ocenění pozemku (v Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování.

Graf srovnání pozemků říká, že v tomto konkrétním případě ocenění je administrativní cena vyšší, než zjištěná tržní hodnota. Graf 4.4 znázorňuje srovnání použitých metod pro tržní ocenění pozemku.

Graf 4.4 Srovnání metod pro zjištění tržní hodnoty pozemku (v Kč)



Zdroj: Vlastní zpracování.

Tržní hodnota zjištěná pomocí metody porovnání odbornou rozvahou je 1 209 171,75 Kč, a je tedy nižší o 54 707,25 Kč než hodnota zjištěná na základě metody přímého porovnání. Ta je vypočítána ve výši 1 263 879 Kč.

4.2 Výhody a nevýhody administrativního a tržního ocenění

Tržní, tak i administrativní ocenění má své výhody i nevýhody. Problémem administrativního ocenění je strnulost a nepružnost oceňovací vyhlášky. Dochází zde k časovému zpoždění zpracovaných a použitých údajů a z toho důvodu nejsou administrativní ceny vždy objektivní. Dalším faktorem neobjektivnosti zjištěné administrativní ceny je, že oceňovací vyhláška nerespektuje řadu základních skutečností, jako je nedopracování jednotlivých příloh, které nemusí stoprocentně odpovídat požadovanému předmětu ocenění. Při oceňování trvalých porostů pomocí § 41, konkrétně ocenění listnatých a jehličnatých stromů, byla zjištěna vysoká nadsazenost základních cen za jeden kus této okrasné rostliny. Administrativní cena je tedy na základě osobního uvážení neobjektivní a bylo by vhodné, kdyby nebrala v potaz jen faktory stanovené na základě vyhlášky, ale i faktory dle času, aktuálnosti, předmětu ocenění.

Provedení ocenění pomocí tržního způsobu a získání konečné tržní ceny vede k získání objektivního výsledku. V tomto případě dochází k sledování vývoje trhu, sleduje se vývoj místní poptávky, a zohledňuje se také vliv dotací. Velice důležitou výhodou je, že postup při tržním ocenění je jednodušší, než administrativní ocenění. Není zde potřeba stanoveného zákona ani vyhlášky. V dnešním uspěchaném světě, je tento faktor a tím je myšlen čas, velice důležitý.

4.3 Alternativy využití objektu základní školy

Při pohledu na základní údaje o Základní škole v Nové Vsi je jednoznačné, že škola není pronajímána, a že již 138 let je užívána ke vzdělávací činnosti. Mohlo by dojít k rozporům, proč vlastně byla vybrána tato nemovitost, když ve skutečnosti není nabízená k prodeji. Jak již bylo výše několikrát zmíněno, je řada důvodů, pro které je prováděno tržní a administrativní ocenění. Může se jednat o přínos pro veřejnou ekonomiku, kdy nutnost ocenit daný majetek si mohou vyžádat úřady, územně samosprávné celky, soudy a atd.

V tomto konkrétním případě byl tento objekt občanské vybavenosti vybrán, jelikož se nachází v blízkosti bydliště autorky a potřebné informace byly dostupné, jak z městského úřadu, konkrétně z odboru životního prostředí, majetku a investic, oblast investic občanských a inženýrských staveb a správa budov škol, tak i možnost osobní prohlídky. Už řadu let se projednávalo, jaká nadále bude možná existence školy. Důvodem těchto spekulací bylo, že v posledních letech, došlo k velkému úbytku počtu žáků, a tedy se snížil zájem rodičů nechat děti studovat v této škole. Jedním důvodem na základě vlastního uvážení je, že škola se nachází mimo centrum města Frýdlantu nad Ostravicí, kde mají děti možnost navštěvovat základní uměleckou školu (taneční, hudební a výtvarné kroužky), a tedy nemusí mladší žáci sami cestovat z Nové Vsi do Frýdlantu. Dalším důvodem může být alternativa, že rodiče nemají zájem, aby jejich dítě přestupovalo z prvního stupně na druhý stupeň povinné školní docházky, a tudíž, by stejně musely druhý stupeň studovat ve Frýdlantu nad Ostravicí. Proto raději zvolí jednu z dvou školních institucí ve městě, kde dítě absolvuje, jak první tak druhý stupeň, a vyhnout se tak přechodu z jedné školy na druhou.

Určitě je vhodné, aby se zde budova školy zachovala a nadále vykonávala, jsou činnost. Jelikož už se v nedávné době objevily připomínky s jejím využitím, je možné stanovit, jaká další alternativy využití by byla vhodná pro tento objekt. V místní části Nová Ves by tento objekt mohl být využit pro řadu aktivit, které jsou zde postrádány a občané by je určitě rádi přivítali. První řadě by se mohlo jednat o přestavbu na bytové jednotky, jelikož počet

obyvatel se zvyšuje a zájem o nové možnosti bydlení by byly určitě velice vítány. Další možnosti by mohlo být vytvoření doma pro seniory. V důsledku neustálého stárnutí populace, by tento způsob využití byl vhodný. S touto zdravotní a sociální oblastí je také spojena možnost zřízení doma pro osoby ze zdravotním postižením anebo domov s pečovatelskou službou. Tato možnost by určitě byla vhodná, ale vzhledem k situaci, že ve Frýdlantu nad Ostravicí v prostorách bývalého kláštera je již zřízen domov pro seniory, došlo by patrně k neúplné využitelnosti.

I když je Nová Ves jen místní částí města Frýdlantu nad Ostravicí, určitě by všichni občané uvítali zřízení víceúčelového obecního domu. Jako alternativy pro využitelnost by mohlo být pořádání kulturních akcí, divadelní představení, široká škála sportovního, kulturního a vzdělávacího využití. Součástí takového obecního domu by mohla být místní knihovna. Mohly by se zde pořádat různé akce, společenské události, konání společenských večerů a hlavně možnost strávit zde svůj volný čas. V takovém zařízení by své místo mohly uplatnit i maminky s dětmi. Které by se zde pravidelně setkávaly, mohly si předávat informace a zkušenosti, zabavit se např. pletením, paličkováním, malováním, tvořením a dalšími činnostmi. Děti by zde strávily svůj volný čas ve společnosti ostatních dětí.

Využitelnost tohoto objektu může být opravdu pestrá, jelikož se jedná o velmi krásné prostředí, v podhůří Beskyd a dopravní dostupnost je k tomuto objektu bezproblémová. Své uplatnění by zde taky mohl najít domov pro matky s dětmi, charitativní nebo azylový dům, dětský domov a v neposlední řadě využitelnost pro malé, střední i velké podnikatele. Pokud by mělo v budoucnosti dojít k variantě jiného využití objektu, než je vzdělávací činnost, bylo by zapotřební a hlavně vhodné, aby byli s touto situací obeznámeni občané a měli možnost se k tomu vyjádřit, nejlépe na základě hlasování.

5 Závěr

Diplomová práce nese název „Tržní a administrativní ocenění objektu občanské vybavenosti“. Bylo provedeno zaměření na tržní a administrativní ocenění v ČR, včetně praktické ukázky na konkrétním příkladu. Pro tento účel byla vybrána Základní škola v Nové Vsi. Tržní a administrativní ocenění je použito, jak na ocenění samotné budovy školy, tak i na ocenění přiléhajících pozemků. Pomocí ocenění je zjištěná konečná tržní hodnota a administrativní cena. Práce byla rozpracována do pěti kapitol a přiléhajících podkapitol.

V *první kapitole*, a tedy úvodu, byl specifikován důvod zpracování tohoto tématu diplomové práce, základní údaje o oceňování majetku, dále stanovení cíle, hypotézy, použité metody a stručný popis jednotlivých kapitol. **Stanovený cíl** zahrnoval nastínit teoretická východiska oceňování nemovitostí a následná aplikace uvedených metod na vybraný předmět ocenění. Zhodnocení výsledků a určení nejvhodnější metody ocenění. Naplnění cíle bylo provedeno ve zpracovaných kapitolách. Stanovení výhod a nevýhod tržního a administrativního ocenění a navržení alternativ využitelnosti základní školy, bylo dosaženo v předposlední kapitole.

Druhá kapitola se zabývala charakteristikou tržního a administrativního ocenění nemovitostí v ČR. V první části došlo k vyjádření vztahu oceňování nemovitostí a veřejné politiky, dále také proběhla charakteristika základních pojmů, které se užívají v oblasti oceňování nemovitého majetku. V další podkapitole byla popsána činnost, zásady, a další náležitosti katastru nemovitostí, který hraje významnou roli v rámci oceňování, a je také výchozím dokumentem pro jakékoliv oceňování nemovitostí. Čtvrtá podkapitola popsala základní způsob ocenění, a to tržní ocenění nemovitého majetku a s tím spojené pojmy tržní cena a tržní hodnota. Součástí bylo zmínit a nastínit hodnototvorné faktory, které mohou ovlivnit hodnotu oceňované nemovitosti. Administrativní ocenění, jeho popis, a také identifikace nemovitostí a pozemků dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů. Konec druhé kapitoly představovalo vymezení základních metod oceňování nemovitého majetku, kde bylo zjištěno, že přestože se způsoby ocenění od sebe jednoznačně liší, tak jsou používány stejné metody.

Ve *třetí kapitole* došlo k samotné aplikaci zmíněných způsobu ocenění na vybraný předmět ocenění a tím byla Základní škola v Nové Vsi. První část představuje nález, a to konkrétně zmínku o lokalitě, historii, městě, dopravní dostupnosti a dalších náležitostech. Následoval popis oceňované nemovitosti a pozemků. Dále již konkrétní administrativní ocenění, které bylo provedeno pomocí vyhlášky č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhlášky. Ocenění původní částí školy,

novější části školy a vedlejší budovy na základě § 3. Ocenění provedeno jen na základě nákladového způsobu, jelikož nebylo vhodné použít výnosovou metodu ani kombinaci výnosové a nákladové metody, protože základní škola není pronajímána. Pro výpočet opotřebení byla použita metoda analytická a lineární. Postup pokračoval v ocenění přiléhajících pozemků, pomocí § 28, dále ocenění trvalých porostů, kde došlo k ocenění listnatých a jehličnatých stromů, a také jehličnatých a listnatých keřů, na základě postupu podle § 41. Součástí základní školy je venkovní úprava, která představuje oplocení a zpevněné plochy. Ocenění provedeno pomocí § 10. Ve třetí podkapitole bylo záměrem tržní ocenění, kde v první části byla oceněná budova školy a v důsledku toho došlo k porovnání s třemi obdobnými nemovitostmi. Účelem bylo vybrat nemovitosti s přibližující se užitnou plochou a polohou v okrese Frýdek-Místek. Stejný postup proveden i u ocenění pozemků, kde byly porovnány čtyři obdobné pozemky. Pro zjištění tržní hodnoty, jak u budovy, tak pozemků byla použita porovnávací metoda a konkrétně metoda porovnání odbornou rozvahou a metoda přímého porovnání. Nebylo vhodné použít pro výpočet metodu výnosovou, jelikož nemovitosti nejsou pronajímány a užití nákladové metody nezohledňuje tržní hodnoty v daném čase a místě.

Shrnutí dosažených celkových hodnot je zaznamenáno ve *čtvrté kapitole*. Byla zde na základě zjištěných celkových hodnot potvrzená, a také vyvrácená stanovená hypotéza. **Hypotéza zněla:** „výsledná hodnota zjištěná pomocí tržního ocenění je vyšší, než cena stanovená administrativním oceněním“. V rámci ocenění nemovitostí a konkrétně budovy základní školy, a to pomocí administrativního a tržního ocenění bylo zjištěno, že administrativní cena je nižší, než hodnota tržní. Rozdíl činí 3 628 013,15 Kč a v procentuálním vyjádření 69,7 %. Po výpočtu tohoto výsledku je konstatováno, že *hypotéza byla potvrzena*. Ovšem vypočtené výsledné hodnoty u ocenění pozemků, jsou takové, že tržní hodnota je o 1 493 667,25 Kč nižší, než cena administrativní. Procentuální rozdíl činí 45,3 %. A z tohoto důvodu, musela být *hypotéza vyvrácena*. Druhou podkapitolou bylo vyjádření nedostatků těchto dvou užitých typů ocenění. Kapitola byla uzavřena popisem možných alternativ, pro jiný typ využitelnosti budovy základní školy, než je vzdělávací činnost.

Seznam literatury

Knižní publikace

- [1] BRADÁČ, Albert. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 744 s. ISBN 978-80-7201-679-1.
- [2] BRADÁČ, Albert a Josef Fiala. *Nemovitosti – Oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde, 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [3] BURDEK, L. *Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, Vyhláška č.3/2008 Sb., oceňovací vyhláška a další předpisy*. Ostrava: Sagit, 2011. 240 s. ISBN 978-80-7208-828-7.
- [4] DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Oeconomia, 2010. 138 s. ISBN 978-80-245-1639-4.
- [5] HALÁSEK, Dušan. *Veřejná ekonomika*. 2. vyd. Opava: Optys, 2007. 208 s. ISBN 80-85819-60-0.
- [6] HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. 1. vyd. Bratislava: DonauMedia, 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [7] KUBA, Bohumil a Květa Olivová. *Byty a katastr nemovitostí*. 8. vyd. Praha: Linde, 2008. 544 s. ISBN 978-80-7201-727-0.
- [8] SLAVATA, David. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2005. 132 s.
- [9] ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: Ceduk, 1996. 173 s. ISBN 80-902109-0-2.
- [10] ISAAC, David. *Property Valuation Principles*. United Kingdom: Palgrave Micmillan, 2001. 256 s. ISBN 0-333-92114-3.

Interní publikace

- [1] Projektová dokumentace (výkresy)
- [2] Projekty sanace zdiva
- [3] Souhrnná technická zpráva
- [4] Statické posouzení technického stavu

Elektronická publikace

- [1] Český úřad zeměměřický a katastrální: *Nahlížení do katastru nemovitostí* [online]. 2012 [cit. 2012-03-08]. Dostupné z: <http://nahlizeniidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>
- [2] Domy, byty, pozemky: *Prodej komerčních objektu* [online]. 2012 [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.domybytypozemky.cz/detail/5914723-prodej-komerčního-objektu-v-historickem-centru-frydku/>
- [3] Domy, byty, pozemky: *Prodej komerčních objektu* [online]. 2012 [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.domybytypozemky.cz/detail/5333224-prodej-komerčního-objektu-frydek-mistek/>
- [4] M&M reality: *Prodej komerčních objektu* [online]. 2012 [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/242695/>
- [5] M&M reality: *Nemovitosti, pozemky Frýdek-Místek* [online]. 2012 [cit. 2012-04-09]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/243711/>
- [6] M&M reality: *Nemovitosti, pozemky Frýdek-Místek* [online]. 2012 [cit. 2012-04-09]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/225155/>
- [7] M&M reality: *Nemovitosti, pozemky Frýdek-Místek* [online]. 2012 [cit. 2012-04-09]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/209623/>
- [8] M&M reality: *Nemovitosti, pozemky Frýdek-Místek* [online]. 2012 [cit. 2012-04-09]. Dostupné z: <http://www.mmreality.cz/cs/nabidka/182805/>
- [9] Základní škola Komenského 420, Frýdlant nad Ostravicí: *Škola Nová Ves* [online]. 2012 [cit. 2012-02-23]. Dostupné z: <http://www.zskomenskehofno.cz>

Seznam zkratek

AC	administrativní cena
BPEJ	bonitované půdní ekologické jednotky
Cp	cena pozemku v Kč/m ²
CU	cena upravená
CV	cena výnosová
č.	číslo
č. p.	číslo popisné
ČR	Česká republika
HR	hrubá míra kapitalizace
I	index cenového porovnání
Ip	index polohy
IPC	indexovaná průměrná cena
It	index trhu
Iv	index konstrukce a vybavení
Kč	korun českých
k.ú.	katastrální území
K ₁	koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
K ₂	koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží
K ₃	koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží
K ₄	koeficient vybavení stavby
K ₅	koeficient polohový
Ki	koeficient změny cen staveb
Kp	koeficient prodejnosti
Kps	koeficient přírážek a srážek
MOPo	míra opotřebení
NH	nákladová hodnota
NP	nadzemní podlaží
odst.	odstavec
OP	obestavěný prostor
OPO	opotřebení
OPp	obestavěný prostor přístavby

OPt	obestavěný prostor tělocvičny
OPs	obestavěný prostor spodní stavby
OPv	obestavěný prostor vrchní stavby
OPz	obestavěný prostor zastřešení
par. č.	parcelní číslo
PH	porovnávací hodnota
PCŽ	předpokládaná celková životnost
PDŽ	předpokládaná další životnost
PZP	průměrná zastavěná plocha podlaží
RC	reprodukční cena
RN	roční nájem
s	stáří
SLT	soubory lesních typů
v	průměrná výška podlaží
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledku diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne

.....

Bc. Michaela Mrkvová

Seznam příloh

Příloha č. 1 Náklady na rekonstrukci Základní školy v Nové Vsi za období let 2002 – 2011

Příloha č. 2 Snímky z katastru nemovitostí

Příloha č. 3 Fotografická dokumentace Základní školy v Nové Vsi

Příloha č. 4 Výpočet koeficientu K_4 u budovy sloužící jako sklad nářadí

Příloha č. 1 Náklady na rekonstrukci Základní školy v Nové Vsi za období let 2002 - 2011

Rok 2002	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Revize EZS	8 255
Malování	8 934
Náklady celkem	55 227

Rok 2003	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Oprava odvodnění	4 260
Oprava fasády	110 224
Náklady celkem	115 355

Rok 2004	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Sanační práce	54 112
Nátěr střechy	32 040
Náklady celkem	88 492

Rok 2005	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Výměna vodovodu	32 819
Oprava osvětlení	53 050
Náklady celkem	193 457

Rok 2006	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Oprava osvětlení	102 943
Nátěr střechy	64 820
Náklady celkem	271 240

Rok 2007	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Montáž oken	106 026
Oprava střechy	9 310
Náklady celkem	123 027

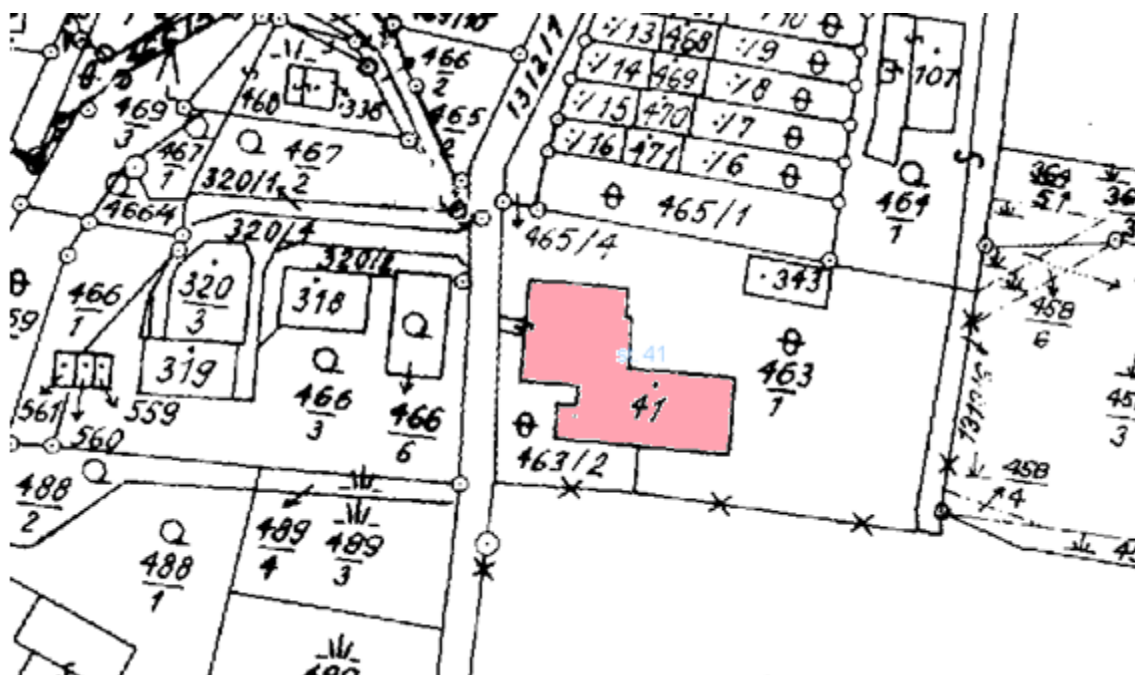
Rok 2008	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Okna – doplatek	163 985
Vchodové dveře	38 556
Náklady celkem	234 189

Rok 2009	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Sanace zdiva	566 840
Výměna oken 1. NP	254 028
Náklady celkem	920 828

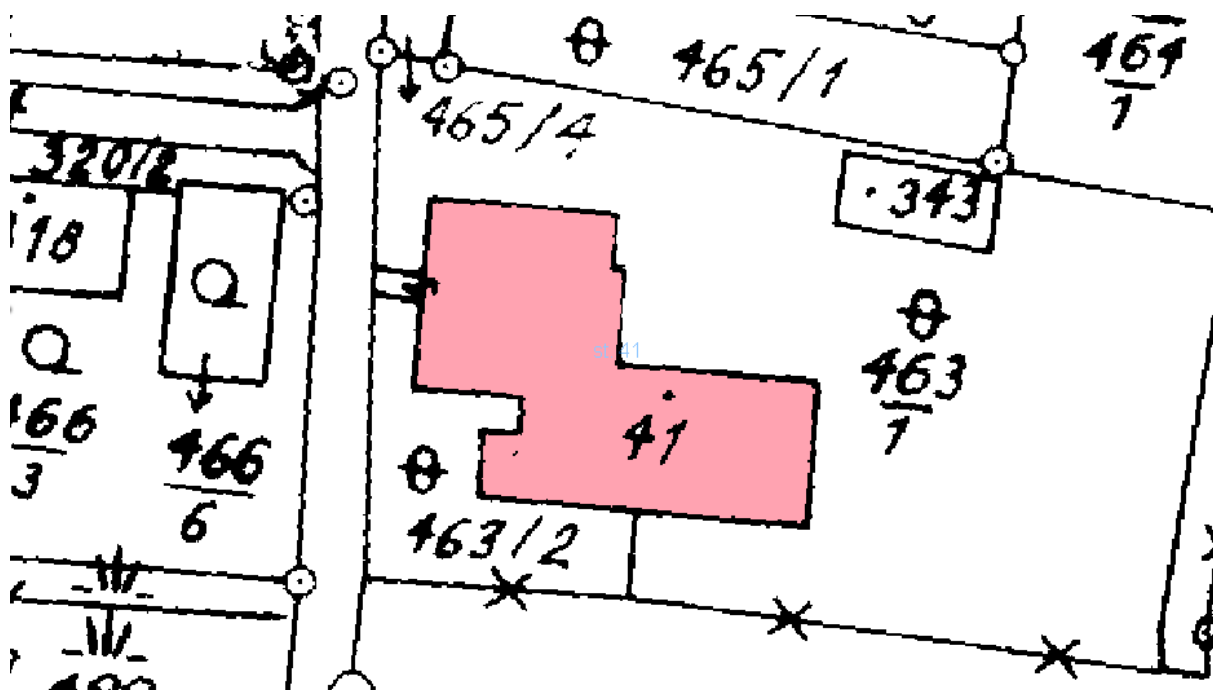
Rok 2010	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Doplnění vodovodu	34 220
Sanace zdiva	34 682
Náklady celkem	105 117

Rok 2011	
Nejvyšší náklady	Suma v Kč
Oprava - WC chlapci	281 377
Výměna podlahy	657 720
Náklady celkem	1 059 919

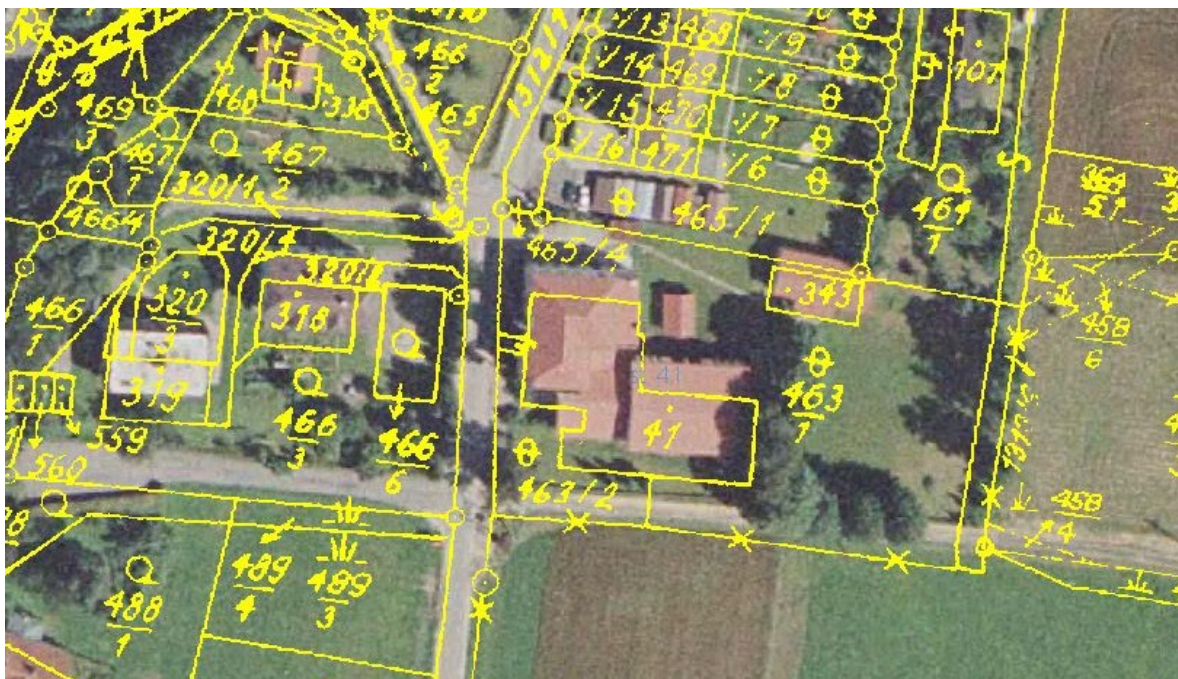
Příloha č. 2 Snímky z katastru nemovitostí



Katastrální mapa, par. č. 41, Základní škola v Nové Vsi



Katastrální mapa, par. č. 41, Základní škola v Nové Vsi



Katastrální mapa (ortofoto), par. č. 41, Základní škola v Nové Vsi

Příloha č. 3 Fotografická dokumentace Základní školy v Nové Vsi



Pohled na boční stěnu školy



Pohled od komunikace – čelní stěna



Pohled od komunikace – část škola a přístavba



Pohled na boční stěnu tělocvičny

Příloha č. 4 Výpočet koeficientu K_4 u budovy sloužící jako sklad nářadí

Popis	Obj. podíl	Hodnocení	Stáří	Další životnost	Celková životnost
Základy včetně zemních prací	7,40%	standard	53	147	200
Svislé konstrukce	18,40%	standard	53	147	200
Stropy	9,70%	standard	53	147	200
Zastřešení mimo krytinu	9,00%	standard	53	97	150
Krytiny, střecha	2,90%	standard	53	27	80
Klempířské konstrukce	0,60%	standard	53	27	80
Úpravy vnitřních povrchů	3,29%	podstandard	53	27	80
Úpravy vnějších povrchů	3,40%	standard	53	7	60
Vnitřní obklady keramické	1,03%	podstandard	40	10	50
Schody	2,70%	standard	53	147	200
Dveře	3,10%	standard	53	27	80
Vrata	0%	není	0	0	0
Okna	5,40%	standard	53	27	80
Povrchy podlah	1,67%	podstandard	53	27	80
Vytápění	4,30%	standard	40	10	50
Elektroinstalace	5,20%	standard	40	10	50
Bleskosvod	0%	není	0	50	50
Vnitřní vodovod	1,19%	podstandard	40	10	50
Vnitřní kanalizace	0%	není	0	60	60
Vnitřní plynovod	0%	není	0	50	50
Ohřev teplé vody	0%	není	0	0	0
Vybavení kuchyní	0%	není	0	30	30
Vnitřní hyg. zařízení, WC	3,30%	standard	53	7	60
Výtahy	0%	není	0	0	0
Ostatní	0%	není	0	0	0
Celkem	82,58 %	-	-	-	-
K₄	0,8258	-	-	-	-

Zdroj: Vyhláška č. 3/2008 Sb., oceňovací vyhláška. Vlastní zpracování.